



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG
HAK ATAS TANAH DENGAN IDENTITAS ORANG YANG BERBEDA
(Analisis Putusan Perkara Perdata No. 73/Pdt.Bth/2006/PN.Chn dan
Putusan Perkara Perdata No. 04/PDT.G/2006/PN.TNG)**

TESIS

Anita Archam

0906652425

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2012**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG
HAK ATAS TANAH DENGAN IDENTITAS ORANG YANG BERBEDA
(Analisis Putusan Perkara Perdata No. 73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn dan
Putusan Perkara Perdata No. 04/PDT.G/2006/PN.TNG)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Anita Archam

0906652425

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JULI 2012

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Anita Archam

NPM : 0906652425

Tanda Tangan : *Anita*

Tanggal : 4 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Anita Archam
NPM : 0906652425
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak
Atas Tanah Dengan Identitas Orang Yang Berbeda
(Analisis Putusan Perkara Perdata No.
73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn dan Putusan Perkara
Perdata No. 04/PDT.G/2006/PN.TNG)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

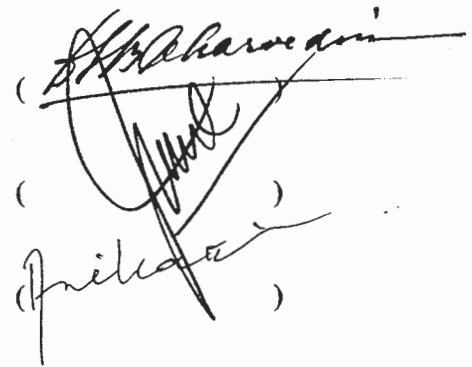
Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroeddin, S.H

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 4 Juli 2012



(*Darwani Sidi Bakaroeddin*)
(*Widodo Suryandono*)
(*Arikanti Natakusumah*)

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya serta segala karunia yang besar kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Identitas Orang Yang Berbeda (Analisis Putusan Perkara Perdata No. 73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn dan Putusan Perkara Perdata No. 04/PDT.G/2006/PN.TNG)”**.

Pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan dan penyelesaian tesis ini, terutama kepada :

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin S.H., selaku pembimbing tesis yang telah banyak memberikan petunjuk, arahan dan meluangkan waktu serta pikiran dalam rangka terselesaikannya tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku penguji yang telah meluangkan waktunya untuk menguji materi tesis ini dan selaku dosen pengajar di Magister Kenotariatan.
4. Almarhum Bapak Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M., Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia periode 2008-2012.
5. Bapak DR. (Jur). Rizal Gucci, S.H., MIC, selaku abang sepupu yang memberikan bimbingan dan motivasi yang membuka cakrawala, wawasan serta ide bagi Penulis.
6. Para dosen dan staf pengajar Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan sarana dan prasarana sehingga tesis ini dapat tersusun dengan baik.
7. Para petugas sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia baik yang bertugas di Salemba maupun di Depok dan petugas perpustakaan Universitas Indonesia yang telah membantu kelancaran Penulis dalam menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan tesis ini.

8. Bapak Ketut Mangku, Kepala Bagian Tata Usaha Deputy V Bidang Pengkajian Dan Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
9. Biro Hukum Pengadilan Negeri Cibinong dan Biro Hukum Pengadilan Negeri Tangerang yang telah memberikan berbagai informasi dan data yang dibutuhkan Penulis dalam penulisan tesis ini.
10. Almarhum kedua orang tua Penulis yang selalu menjadi penyemangat, motivasi serta dorongan Penulis dalam menyelesaikan tesis ini serta mertua Penulis yang selalu memberikan support, motivasi dan mendoakan dari awal perkuliahan hingga terselesaikan tesis ini.
11. Rekan-rekan mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2009 para sahabat yang tidak dapat kami sebutkan namanya satu persatu, yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis.
12. Penulis sampaikan pula terima kasih yang sebesar-besarnya kepada suamiku tercinta Budi Setiawan, SH yang telah memberikan dukungan baik moril, materiil dan doa yang tidak putus-putusnya, serta anak-anakku tersayang Muhamad Alif Setiawan dan Alya Hanifah Setiawan yang dengan sepenuh hati telah berusaha memberikan semangat, dukungan, kesabaran dan senantiasa memanjatkan doa kepada Allah SWT sehingga tesis ini dapat Penulis selesaikan dengan baik.

Selanjutnya dengan segala kerendahan hati, sebagaimana kata pepatah bahwa “tiada gading yang tak retak”, maka Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini masih jauh untuk dikatakan sempurna.

Akhir kata, Penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 4 Juli 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Anita Archam
NPM : 0906652425
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-ekklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Identitas Orang Yang Berbeda (Analisis Putusan Perkara Perdata Nomor 73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn dan Putusan Perkara Perdata Nomor 04/PDT.G/2006/PN.TNG).

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-ekklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 5 Juli 2012
Yang menyatakan



(Anita Archam)

ABSTRAK

Nama : Anita Archam
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Identitas Orang Yang Berbeda (Analisis Putusan Perkara Perdata No. 73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn dan Putusan Perkara Perdata No. 04/PDT.G/2006/PN.TNG).

Indonesia setelah ditinggalkan oleh penjajah memiliki undang-undang yang mengatur bidang pertanahan yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria kemudian di tahun 1997 lahir Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua peraturan perundang-undangan tersebut diciptakan untuk melindungi dan menjamin kepada rakyat khususnya bagi pemegang hak atas tanah agar status kepemilikan atas tanah tidak tumpang tindih atau terjadi perselisihan/sengketa. Namun kenyataannya yang terjadi di masyarakat banyak sengketa pertanahan khususnya menyangkut kepemilikan, baik itu menyangkut identitas pemilik maupun letak dan lokasi tanah. Yang lebih sering terjadi di masyarakat adalah menyangkut identitas pemilik hak atas tanah. Berdasarkan itu Penulis tertarik terhadap study kasus yang dialami oleh MIRSAD SUDARGO di Pengadilan Negeri Cibinong dan YANDIH S di Pengadilan Negeri Tangerang masing-masing terjadi pada tahun 2006, untuk dijadikan sebagai bahan tesis ini. Dalam kedua kasus tersebut diatas kepemilikan hak atas tanah beralih kepada orang lain tanpa diketahui oleh pemiliknya atau si pembeli tanah. Bagaimana hal itu bisa terjadi? Mengapa Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tidak bisa melindungi pemegang hak atas tanah. Berdasarkan literatur dan sumber-sumber yang Penulis peroleh dilapangan, Penulis bermaksud memberikan suatu ide atau usulan yang dituangkan dalam tesis ini yang memungkinkan untuk bisa dilaksanakan dengan harapan sengketa kepemilikan hak atas tanah dapat berkurang dimasa-masa yang akan datang.

Kata kunci : Pemegang Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Name : Anita Archam
Study Program : Notary
Title : Legal Protection for the Holder of Land Rights Against the Land With Different People Identity (Civil Case Decision Analysis No. 73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn and Civil Case Decision Analysis No. 04/PDT.G/2006/PN.TNG).

After being left by colonialist, Indonesia has a law provision regulating the area of land, namely Law Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Law; furthermore in 1997 the Government issued a Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration. Both laws were provided to give protection and assurance for the people, particularly the holders of land rights, so that the status of land ownership will not overlap and resulting in conflicts / disputes. But it turns out that many land disputes occur in society, particularly those pertaining to the ownership, both related to the identity of the owner and the location of the land. The most common problem in society is related to the identity of the owner of land rights. Accordingly, the Author was interested in case studies which were experienced by MIRSAD SUDARGO in Cibinong District Court and YANDIH S in Tangerang District Court, took place in 2006 respectively, to be used as the materials of this thesis. In both cases, the ownership of land rights had been transferred to another person without being noticed by the owner or those who bought the land. How did it happen? Why the Law Number 5 of 1960 and Government Regulation Number 24 of 1997 could not protect the holders of land rights. Based on literatures and other sources that obtained by the Author from the field, the Author intends to give an idea or suggestions as provided in this thesis which might be implemented, with the hope that land ownership disputes can be reduce in the future.

Keyword : Holder of Land Rights

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pokok-Permasalahan	13
1.3. Metode Penelitian	13
1.3.1. Tipe Penelitian	13
1.3.2. Jenis Penelitian	14
1.3.3. Sifat Penelitian	15
1.4. Analisa Data	16
1.5. Manfaat Penelitian	16
1.6. Sistematika Penulisan	17
BAB 2 : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH	18
2.1. Cara Mendapatkan Hak Atas Tanah	18
2.1.1. Kegiatan Pendaftaran Tanah	22
2.1.2. Asas-asas Pendaftaran Tanah	23
2.1.3. Tujuan Diselenggarakannya Pendaftaran Tanah	24
2.1.4. Pelaksana Pendaftaran Tanah	25
2.1.5. Pejabat Penyelenggara Pendaftaran Tanah	25
2.2. Masyarakat Belum Terlindungi Dengan Peraturan	

Perundang-undangan Yang Berlaku	26
2.2.1. Kasus Posisi Perkara Mirsad Sudargo vs PT. Bank Permata Tbk cs	26
2.2.2. Kasus Posisi Perkara Yandih S vs PT. Bank Danamon Tbk cs	35
2.3. Solusi Agar Terhindar Dari Sengketa Tanah	40
2.3.1. Tanda Bukti Hak	42
2.3.2. Asas-asas Dalam UUPA	48
2.3.3. Langkah-langkah Yang Harus Diambil Untuk Menghindari Adanya Sengketa Kepemilikan Dibidang Pertanahan	61
2.3.4. Yang Harus Dilakukan Supaya Hak Atas Tanah Lebih Aman	62
BAB 3 : PENUTUP	64
3.1. Simpulan	64
3.2. Saran	64
3.2.1. Jangka Pendek	65
3.2.2. Jangka Panjang	65
DAFTAR REFERENSI	67
DAFTAR LAMPIRAN	69

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Di atas bidang tanah tersebut terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun oleh badan hukum. Dengan bertambahnya jumlah penduduk kebutuhan akan tanah dari masa ke masa terus meningkat sementara luas tanah tidak bertambah bahkan cenderung berkurang. Tanah dimanfaatkan oleh manusia tidak saja sebagai sarana untuk tempat tinggal, bertani/bercocok tanam, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa tanah, tetapi tanah dapat juga dipakai sebagai jaminan hutang piutang di bank, yang pada intinya tanah bisa dimanfaatkan yang dapat menghasilkan nilai ekonomi. Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, adalah suatu aturan hukum untuk menjamin kepastian hukum dalam rangka menunjang salah satu pertumbuhan ekonomi, seperti hasil bumi dari bercocok tanam maupun hasil tambang, lahan untuk industri dan lain sebagainya, yang pada intinya semuanya itu untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang telah diamandemen sebanyak 4 (empat) kali, Pasal 33 ayat (3) menyebutkan :

"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

UUPA No. 5 Tahun 1960, Pasal 2 ayat (4) :¹

"Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah".

Di jaman penjajahan Belanda, hukum tanah diatur dalam *Agrarische Wet*, *Agraris Besluit*, *Domeinverklaring* dan sebagainya mengenai tanah untuk kepentingan penjajah antara lain perkebunan-perkebunan yang ada di Indonesia yang diberikan kepada perusahaan-perusahaan Belanda. Demikian juga perlindungan terhadap hak-hak atas tanah diberikan kepada kaum penjajah seperti hak eigendom adalah hak milik yang mutlak pada umumnya diberikan kepada kaum penjajah serta diberikan kepastian hukumnya dengan mendaftarkan hak-hak tersebut dalam suatu daftar, kemudian diberikan tanda bukti hak atas tanah tersebut. Sedangkan kepada penduduk pribumi yang tunduk pada hukum adat tidak diberikan bukti hak atas tanah dan walaupun ada hanya berupa bukti pembayaran pajak saja, seperti girik, pipil, ketitir dan lain sebagainya.²

Undang-undang Pokok Agraria Nomor : 5 Tahun 1960 telah memberikan jaminan kepada bangsa Indonesia mengenai status kepemilikan atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan melalui undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA.³

Hak tertinggi atas tanah adalah hak bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan. Untuk melaksanakan hak tersebut, negara diberi wewenang untuk :⁴

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. 19, (Jakarta : Djambatan, 2008), hal. 6.

²Suardi, *Hukum Agraria*, Cet. 1. (Jakarta : Badan Penerbit IBLAM, 2005), hal. 2.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. 19, (Jakarta : Djambatan, 2008), hal. 10.

⁴Suardi, *Hukum Agraria*, Cet. 1. (Jakarta : Badan Penerbit IBLAM, 2005), hal. 29.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Hak negara seperti diatas disebut "*hak menguasai*". Atas dasar hak tersebut, maka negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia berwenang memberikan berbagai hak atas tanah kepada orang perseorangan atau badan hukum. Untuk mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka perlu diupayakan penyeragaman sesuai dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang belum sesuai dengan UUPA harus dikonversi, seperti hak opstal menjadi hak guna bangunan, hak eigendom menjadi hak milik, hak erfpacht menjadi hak guna yang semuanya menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hal tersebut dapat dicapai melalui proses Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah dilakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat tersebut tercantum data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain sebagainya. Oleh karena itu sertipikat atas tanah sangat penting keberadaannya.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan yang menganut sistem publikasi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam UUPA No. 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2).

Terhadap pelaksanaan ketentuan tersebut diatas, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut "PP No. 24 Tahun 1997" adalah :

- a. Adanya suatu rencana kerja → Pasal 13 ayat (2);
- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi → Pasal 8;
- c. Pembuatan peta dasar pendaftaran → Pasal 15 dan Pasal 16;
- d. Penetapan batas bidang-bidang tanah → Pasal 17 sampai dengan Pasal 19;
- e. Pembuatan peta dasar pendaftaran → Pasal 20;
- f. Pembuatan daftar tanah → Pasal 21;
- g. Pembuatan surat ukur → Pasal 22;
- h. Pengumpulan dan penelitian data yurifidis → Pasal 24 dan Pasal 25;
- i. Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran → Pasal 26 dan Pasal 27;
- j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis → Pasal 28;
- k. Pembukuan hak → Pasal 29;
- l. Penerbitan sertipikat → Pasal 31

Kemudian prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997, yaitu :

- a. Penetapan lokasi → Pasal 46;
- b. Persiapan → Pasal 47;
- c. Pembentukan Panitia Ajudikasi → Pasal 48;
- d. Penyelesaian permohonan yang ada pada saat **mulainya** pendaftaran tanah secara sistematis → Pasal 55;
- e. Penyuluhan → Pasal 56;
- f. Pengumpulan data fisik → Pasal 57 dan Pasal 58
- g. Pengumpulan dan penelitian data yuridis → Pasal 59 sampai dengan Pasal 62;
- h. Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya → Pasal 63 dan Pasal 64;
- i. Penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak → Pasal 65 dan Pasal 66;
- j. Pembukuan hak → Pasal 67 dan Pasal 68;
- k. Penerbitan sertipikat → Pasal 69 sampai dengan Pasal 71

TAHAPAN-TAHAPAN PENDAFTARAN TANAH
UNTUK PERTAMA KALI



Berkenaan dengan penerbitan hak atas suatu tanah yang mengacu baik pada Undang-undang Pokok Agraria Nomor : 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1997 adalah untuk menjamin bagi setiap

warga negara dalam memperoleh suatu hak atas tanah yang terwujud dalam bentuk akta otentik yaitu "sertipikat tanah".

Walaupun sedemikian ketatnya untuk penerbitan hak atas tanah, namun hal tersebut belum bisa mengurangi atau menghindari adanya sengketa dibidang pertanahan. Peraturan tentang pertanahan yang berlaku sejak tahun 1960 ternyata belum dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak, bahkan tidak mengurangi angka persengketaan dibidang pertanahan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ketut Mangku, Kepala Bagian Tata Usaha Deputi V Bidang Pengkajian Dan Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, data yang tercatat pengaduan masyarakat yang berkaitan dengan masalah pertanahan di seluruh Indonesia antara lain sebagai berikut :

1. Daerah Sumatera Utara : umumnya sengketa pertanahan antara masyarakat dengan perkebunan atau PTPN;
2. Daerah Jawa : umumnya antara orang perorangan;
3. Daerah Kalimantan Timur : tanah pertambangan, perkebunan, kawasan kehutanan umumnya dengan perijinan yang tumpang tindih;
4. Daerah Kalimantan Tengah : tanah kehutanan yang tidak boleh disertipikatkan;
5. Daerah Ternate : sengketa batas tanah yang hanya lebar 6 cm x panjang 20 meter sampai sekarang masih belum ada keputusan pengadilan;
6. Daerah Papua dan Riau : tanah ulayat/adat

Terdapat 9 (sembilan) kategori subyek yang bersengketa, yaitu antara :

1. Orang dengan orang;
2. Orang dengan badan hukum;
3. Orang dengan instansi pemerintah;
4. Badan hukum dengan badan hukum;
5. Badan hukum dengan instansi pemerintah;
6. Badan hukum dengan masyarakat;
7. Instansi pemerintah dengan instansi pemerintah;
8. Instansi pemerintah dengan masyarakat;

9. Masyarakat dengan masyarakat.

Selain data tersebut diatas terdapat 8 (delapan) jenis "tipologi" sengketa yaitu :

1. Tipologi sengketa berkaitan dengan penguasaan dan pemilikan tanah;
2. Tipologi sengketa berkaitan dengan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
3. Tipologi sengketa berkaitan dengan batas bidang tanah;
4. Tipologi sengketa berkaitan dengan ganti rugi partikelir;
5. Tipologi sengketa berkaitan dengan tanah ulayat;
6. Tipologi sengketa berkaitan dengan tanah-tanah obyek landform;
7. Tipologi sengketa berkaitan dengan pengadaan tanah;
8. Tipologi sengketa berkaitan dengan putusan pengadilan.

Berdasarkan data yang masuk pada Badan Pertanahan Nasional RI penyebaran kasus pertanahan dilima propinsi yang tertinggi di seluruh Indonesia dalam kurun waktu lima tahun terakhir yaitu :

Tahun 2006 tercatat 2.810 kasus, yang tertinggi adalah :

1. Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. Jawa Barat;
3. Sumatera Utara;
4. Jawa Timur;
5. Jawa Tengah;

Tahun 2007 tercatat 7.491 kasus yang tertinggi adalah :

1. Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. Jawa Timur;
3. Sumatera Barat;
4. Sumatera Utara;
5. Jawa Barat

Tahun 2008 ada 5.712 kasus yang tertinggi adalah :

1. Jawa Barat;
2. Sumatera Barat;

3. Jawa Timur;
4. Sumatera Utara;
5. Jawa Tengah

Tahun 2009 ada 6.379 kasus yang tertinggi adalah :

1. Jawa Timur;
2. Jawa Barat;
3. Sumatera Utara;
4. Sumatera Barat;
5. Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Tahun 2010 ada 6.201 kasus yang tertinggi adalah :

1. Jawa Tengah;
2. Sumatera Utara;
3. Sulawesi Selatan;
4. Kalimantan Barat;
5. Sumatera Barat

Tahun 2011 ada 3.174 kasus yang tertinggi adalah :

1. Sulawesi Selatan;
2. Kalimantan Barat;
3. Jawa Barat;
4. Jawa Tengah;
5. Sumatera Barat

Secara umum sengketa pertanahan terjadi karena semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah dan semakin sedikit pula lahan tanah yang ada maka semakin tinggi pula harga tanah dan potensi sengketa yang terjadi.

Berkaitan dengan keterangan dan data yang diperoleh dari kantor BPN Pusat tersebut diatas, penulis tertarik dengan subyek sengketa yaitu orang dengan orang dan tipologi sengketa pertanahan yang ke-2 yakni, sengketa berkaitan dengan penetapan hak dan pendaftaran tanah. Dengan tipologi ini, penulis

mencoba mengangkat kasus tanah yang terjadi di Pengadilan Negeri Cibinong tahun 2007 dan Pengadilan Negeri Tangerang tahun 2006, tentang “*penetapan hak dan pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan subyek pemiliknnya.*”

Menurut keterangan yang diberikan oleh Bapak Ketut Mangku dalam hal penerbitan sertipikat Badan Pertanahan mengeluarkan 2 (dua) buah buku sertipikat 1 (satu) untuk pemilik dan yang 1 (satu) untuk kantor BPN.

Pemilik sertipikat tanah sebagai pemegang hak milik atas tanah tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun setelah sertipikat tersebut berusia 5 (lima) tahun. Hanya pada usia sertipikat di bawah 5 (lima) tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah si pemegang sertipikat, kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya.

Penegasan tersebut bisa dilihat pada bunyi Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 yaitu :

- (1) Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.*

Idealnya atas satu bidang tanah hanya terdapat satu sertipikat. Apabila terbit dua atau lebih sertipikat atas satu bidang tanah, maka sudah barang tentu

akan ada perbedaan-perbedaan, baik dari data yuridisnya maupun data fisiknya. Perbedaan yang sangat signifikan jelas akan terlihat pada data yuridisnya, yaitu dalam hal nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang satu akan berbeda dengan nama pemegang hak dalam sertipikat lain padahal kedua sertipikat tersebut mengacu pada tanah yang sama.

Pada kasus sertipikat tanah baik yang terjadi di Kota Tangerang dan Kabupaten Bogor yang menjadi bahan penelitian dalam tesis ini. Faktor utama penyebab terjadinya sengketa tersebut adalah adanya itikad tidak baik dari pemohon sertipikat untuk melakukan perbuatan melawan hukum dalam rangka memperoleh suatu hak atas tanah. Akibatnya, dengan diterbitkan sertipikat atas nama pemohon yang beritikad tidak baik tersebut, terdapatlah satu nama dengan identitas yang berbeda dalam satu sertipikat yang sama atas sebidang tanah.

Pada kasus di Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor. Sertipikat tanah yang terletak di Desa Pondok Udik, Kampung Babakan, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor. Dimana sertipikat atas nama RATNAWATI LANI yang dibeli oleh MIRSAD SUDARGO lahir di Mentok (Bangka Belitung) tahun 1925, sedangkan sertipikat yang sama dengan lokasi tanah yang sama yang ada di Pengadilan Negeri Cibinong juga atas nama RATNAWATI LANI lahir di Sukabumi tahun 1968. Jelas disini ada pelanggaran terhadap data yuridis dalam hal nama pemegang hak atas tanah yaitu identitas tempat dan tahun lahir dari pemilik sertipikat.

Lain lagi yang terjadi di Pengadilan Negeri Tangerang, dimana seorang subyek yang bernama YANDIH S (Penggugat), pemilik sebidang tanah seluas 1.475 M² sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi akan dilakukan pelelangan oleh PT. BALAI LELANG BATAVIA atas permohonan PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk karena debiturnya yang bernama JENNY KARNOTO tidak bisa membayar hutangnya kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Sedangkan YANDIH S selaku pemilik tanah tersebut tidak pernah mengalihkan tanahnya kepada pihak lain.

Adanya sertipikat suatu tanahpun pada prakteknya belum dapat menjamin bahwa orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut adalah pemilik dari tanah yang bersangkutan. Permasalahan sertipikat hak milik atas tanah nama

yang sama dengan identitas yang berbeda ini mengindikasikan bahwa proses pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dibidang pertanahan belum tercapai.

Namun kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti yang lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia yang meliputi :⁵

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan yang menganut sistem publikasi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA Nomor : 5 Tahun 1960.

Sengketa atau konflik atas tanah yang terjadi akhir-akhir ini tidak hanya atas tanah yang sudah didaftar dan mempunyai sertipikat. Kenyataan ini menunjukkan betapa alat bukti berupa sertipikat (sertipikat atas tanah), belum menjamin kuatnya hak seseorang atau badan hukum atas tanah.

Dalam sertipikat tanah dicantumkan data fisik dan data yuridis yang harus diterima sebagai data yang benar, dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan. Karena itu, data yang tertuang dalam sertipikat harus sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah. Orang atau badan hukum tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu, orang atau badan hukum tersebut tidak mengajukan gugatan pada

⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. 1. (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hal. vi.

pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum yang lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya.

Sertipikat sebagai alat bukti hak atas tanah dan sebagai alat pembuktian yang kuat yang mana tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem kultural

Walaupun sudah ada peraturan namun belum memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Namun pada kenyataannya aturan hukum tersebut diatas ternyata belum dapat memberikan suatu perlindungan bagi pemegang hak itu sendiri. Contoh konkrit yang sering terjadi dalam masyarakat yang berujung pada suatu sengketa di pengadilan yaitu dalam kasus MIRSAD SUDARGO vs PT. BANK PERMATA Tbk cs di Pengadilan Negeri Cibinong dan kasus YANDIH S vs PT. BANK DANAMON Tbk cs di Pengadilan Negeri Tangerang.

Yang menarik dari kedua kasus tersebut adalah mereka sebagai pemilik atau pemegang hak ternyata tidak terlindungi oleh peraturan perundangan yang ada, dikarenakan peraturan perundangan yang ada tersebut terdapat celah atau peluang yang menyebabkan pemegang hak atau pemilik objek tanah dari ada menjadi tiada. Terhadap permasalahan tersebut hukum yang diciptakan untuk memberikan perlindungan dan rasa aman serta nyaman khususnya dibidang pertanahan harus dapat memberikan suatu terobosan, jika perlu suatu terobosan yang bersifat radikal agar kasus-kasus dibidang pertanahan sebagaimana yang dialami oleh MIRSAD SUDARGO dan YANDIH S tidak terjadi para pemegang hak yang lainnya.

Berangkat dari kedua kasus tersebut memberikan suatu inspirasi atau ide bahkan suatu wacana yang mungkin dapat diterapkan dan realistis tetapi juga tidak sulit untuk diwujudkan menjadikan alasan bagi penulis untuk mengulas dan membahas di dalam tesis ini.

Undang-undang yang dimiliki sekarang ternyata tidak dapat sepenuhnya melindungi pemegang hak atas tanah secara maksimal baik dari segi hukum maupun dari segi yang lain mengingat prosedur untuk mendapatkan hak atas tanah juga tidak terlalu mudah untuk diperoleh. Oleh karenanya perlu adanya suatu langkah radikal untuk melindungi pemegang hak atas tanah agar kasus seperti yang dialami MIRSAD SUDARGO maupun YANDIH S tidak terulang lagi.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas maka, dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa kasus MIRSAD SUDARGO di Pengadilan Negeri Cibinong dan kasus YANDIH S di Pengadilan Negeri Tangerang bisa terjadi?
2. Langkah hukum apa yang harus diambil agar para pemegang hak dapat terlindung secara hukum?

1.3. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan normatif berdasarkan metode penelitian hukum yang bersifat sosio yuridis.⁶ Pendekatan normatif dilakukan karena untuk mengetahui norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

Penelitian hukum berbeda dengan penelitian sosial. Untuk menyelesaikan isu mengenai masalah hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya, penelitian memerlukan bahan hukum primer maupun sekunder.⁷

1.3.1. Tipe Penelitian

⁶ Soerjono Sekanto, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. III, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986), hal. 21.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2007), hal. 141.

Penelitian ini bersifat yuridis normatif dengan cara pengumpulan data yang bahan utamanya berupa peraturan perundang-undangan, literatur, putusan dan pendapat para ahli, makalah-makalah hasil penelitian yang telah dilakukan terlebih dahulu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Data yang digunakan adalah putusan pengadilan negeri, peraturan perundang-undangan, dan bahan pustaka sebagai dasar penelitian yang diperoleh melalui studi hukum.

1.3.2. Jenis Penelitian

Data dalam penulisan tesis ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Alat pengumpulan data yang digunakan bersumber dari data sekunder, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka karena mempunyai ruang lingkup yang luas dengan melakukan penelusuran literatur yang berupa buku-buku, majalah-majalah, makalah, jaringan internet dan peraturan perundang-undangan lainnya. Data sekunder tersebut terbagi menjadi tiga bagian yaitu :

1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum tersebut terdiri atas⁸ :
 - a. Peraturan perundang-undangan, misalnya Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan sebagainya;
 - b. Catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan, misalnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sebagainya;
 - c. Wawancara dengan berbagai sumber yang kompeten sesuai kompetensi yang menyangkut bidang pertanahan;

⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hal. 47.

- d. Putusan hakim, misalnya Putusan Pengadilan Negeri Cibinong terhadap Putusan Nomor : 73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn tanggal 8 Maret 2007, Putusan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap Putusan Nomor : 04/PDT.G/2006/PN/TNG tanggal 13 Juni 2006 dan sebagainya.
2. Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas :
 - a. Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum;
 - b. Kamus-kamus hukum;
 - c. Jurnal-jurnal hukum, dan;
 - d. Komentar-komentar atas putusan hakim.
 3. Bahan hukum tersier atau penunjang, pada dasarnya mencakup bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Misalnya abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedia hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum dan seterusnya.⁹

1.3.3. Sifat Penelitian

Penelitian dilakukan oleh peneliti bersifat deskriptif analitis. Deskriptif yaitu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesis-hipotesis, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama. Maka penelitian deskriptif analitis bertujuan untuk memberi gambaran mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan dan praktek mengenai kekuatan hukum sertipikat. Penelitian normatif ini merupakan penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya

⁹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2003), hal. 33.

adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok atau dasar dalam.¹⁰

Selanjutnya data yang diperoleh tersebut diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif yaitu melakukan penelitian memahami kasus sengketa tanah itu sendiri, melakukan pengumpulan data dengan memakai studi dokumen, menghasilkan data preskriptif analitis dari apa yang diperoleh data tertulis dan penyajian data yang berbentuk kalimat.

1.4. Analisa Data

Analisa data merupakan proses pencarian dan perencanaan secara sistematis semua data dan bahan lainnya yang telah terkumpul. Kemudian atas data dan bahan tersebut penulis dapat menyajikan kepada pihak lain secara jelas. Untuk menguraikan atau memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data yang diperoleh, diperlukan adanya teknik analisa data. Dengan adanya teknik analisis ini akan diketahui hubungan secara menyeluruh dalam penelitian.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan cara mengumpulkan semua data yang diperlukan kemudian menghubungkan dengan permasalahan yang ada dan dianalisis dengan didasarkan pada teori ilmu hukum yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Langkah selanjutnya mencari jalan pemecahan dengan menganalisis dan akhirnya menarik suatu kesimpulan untuk menentukan hasil.

1.5. Manfaat Penelitian

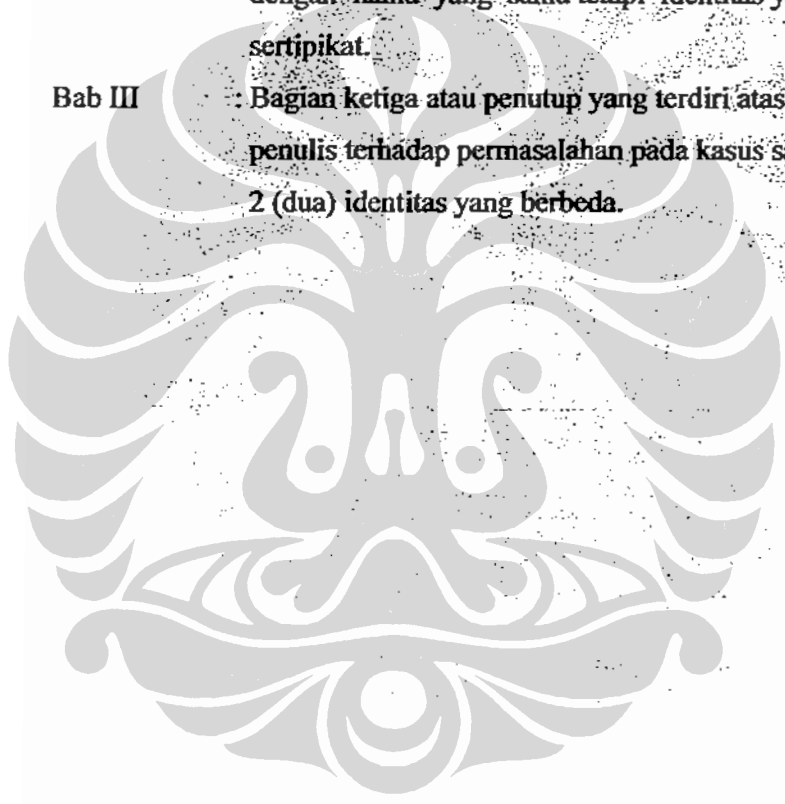
Manfaat dari penulis tesis ini diharapkan kedua contoh kasus tersebut diatas dapat menjadi pelajaran dan pengalaman dan dapat dipecahkan solusinya yang baik agar tidak terulang dikemudian hari.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2005), hal.10.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan maksudnya adalah suatu penulisan yang saling berhubungan dengan yang lainnya. Dalam penulisan ini penulis membaginya dalam tiga bab dan beberapa sub bab yaitu sebagai berikut :

- Bab I : Bagian pertama pendahuluan, berisi tentang latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II : Bagian kedua berisi tentang isi dan pembahasan kerangka hukum pendaftaran tanah dan analisis adanya kepemilikan sertipikat dengan nama yang sama tetapi identitas yang berbeda pada satu sertipikat.
- Bab III : Bagian ketiga atau penutup yang terdiri atas kesimpulan dan saran penulis terhadap permasalahan pada kasus satu sertipikat dengan 2 (dua) identitas yang berbeda.



BAB 2

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH

2.1. Cara Mendapatkan Hak Atas Tanah

Cara mendapatkan hak atas tanah dimulai dari pendaftaran tanah, yaitu suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹¹

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebuah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor Pertanahan adalah unit kerja BPN di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah. Dalam melaksanakan tugasnya Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta atas tanah.

Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis yang

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 12, (Jakarta : Djambatan, 2008), hal. 474.

bersangkutan. Dokumen-dokumen tersebut dapat digunakan sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut.

Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran "*hak baru*" berupa :

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan (HPL).
2. Asli akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
3. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
4. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf.
5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
6. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.

Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran "*hak-hak lama*" dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijving Ordonnantie* (Stb. 1834 -27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan telah dikonversi menjadi Hak Milik, atau;
2. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijving Ordonnantie* (Stb. 1834 -27) sejak berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 sampai dengan tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau;
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau;

4. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Permen. Agraria No. 9 Tahun 1959, atau;
5. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau;
6. Petuk Pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 atau;
7. Akta pemindahan hak yang dibuat tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
8. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
9. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau;
10. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
11. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau;
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, IV, dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun

horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Untuk menilai kebenaran keterangan saksi-saksi atau keterangan yang bersangkutan, Panitia Ajudikasi dapat :

1. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
2. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut;
3. Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada diatas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Bukti tertulis wajib diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi dan diberikan tanda terima. Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis bertanggung jawab secara Hukum Pidana maupun Hukum Perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Dokumen-dokumen hukum yang berkaitan dengan tanah adalah sebagai berikut :¹²

- 1) *Sertipikat* adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan.

¹² Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet. 4 (Jakarta : Transmedia Pustaka, 2008), hal. 21.

tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

- 2) *Buku tanah adalah* dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya.
- 3) *Peta dasar pendaftaran adalah* peta yang memuat titik-titik bidang dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
- 4) *Peta pendaftaran adalah* peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- 5) *Daftar tanah adalah* dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- 6) *Surat ukur adalah* dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- 7) *Daftar nama adalah* dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Namun demikian sebagaimana yang telah diuraikan diatas ternyata didalam perkembangannya sengketa kepemilikan atas tanah masih tetap ada hingga saat ini hal ini menunjukkan perlu adanya suatu perbaikan atau perubahan yang cukup radikal untuk menghindari adanya persoalan-soalan atau sengketa pertanahan baik didalam maupun diluar pengadilan. Oleh karena itu melalui tesis ini penulis mencoba melakukan suatu penelitian yang diharapkan dapat menghilangkan atau setidaknya tidaknya mengurangi sengketa kepemilikan atas tanah.

2.1.1. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

1. Pendaftaran tanah *secara sistematis* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh menteri.
2. Pendaftaran tanah *secara sporadis* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa proyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

2.1.2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 dan Penjelasannya adalah :¹³

- a. *Asas sederhana*, dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. *Asas aman*, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. *Asas terjangkau*, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. *Asas mutakhir*, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data

¹³ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet. 4 (Jakarta : Transmedia Pustaka, 2008), hal 17.

yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

- e. *Asas mutakhir/terbuka*, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

2.1.3. Tujuan Diselenggarakannya Pendaftaran Tanah

Di kantor Badan Pertanahan Nasional belum tersedia informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan :¹⁴

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. 19, (Jakarta : Djembatan, 2008), hal. 522.

- diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.1.4. Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Misalnya pembuatan akta PPAT Sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.

2.1.5. Pejabat Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Pejabat penyelenggaraan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN yaitu sebuah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional wilayah Kabupaten atau Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT yaitu pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta atas tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikenal umum terdiri dari dua macam yaitu PPAT Notaris dan PPAT Camat atau disebut juga PPAT Sementara. Camat karena jabatannya otomatis menjadi PPAT. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala BPN.

2.2. Masyarakat Belum Terlindungi Dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku

Dalam praktek selain menempuh prosedur yang panjang, berliku dan berbelit-belit ternyata Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tidak menjamin seseorang atau Badan Hukum sebagai pemegang hak sertipikat terlindungi secara hukum pula. Hal ini dapat dilihat dalam kasus antara :

- 1) MIRSAD SUDARGO vs PT. BANK PERMATA cs di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Register Perkara Nomor : 73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn.
- 2) YANDIH S vs PT. BANK DANAMON INDONESIA cs di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara Nomor : 04/Pdt.G/2006/PN.Tgr.

2.2.1. Kasus Posisi Perkara Mirsad Sudargo vs PT. Bank Permata Tbk cs

Pada tanggal 5 April 2006 seorang laki-laki paruh baya bernama MIRSAD SUDARGO dikagetkan atas adanya Surat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dengan Register Nomor : 07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN.Cbn tertanggal 5 April 2006 tentang Eksekusi Tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 M². Penetapan sita tersebut yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan permohonan dari PT. BANK PERMATA Tbk atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 154/2005 yang diberikan oleh PHANG DJUN KHIONG kepada PT. BANK PERMATA Tbk yang dibuat dihadapan Notaris IRIANA, SH atas utang piutang sebesar Rp 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah). Atas keadaan tersebut MIRSAD SUDARGO mengajukan bantahan di Pengadilan Negeri Cibinong karena objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang tersebut tidak pernah dijaminkan kepada PT. BANK PERMATA Tbk tetapi MIRSAD SUDARGO pernah meminjam uang kepada PHANG DJUN KHIONG sebesar Rp

200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertipikat Tanah Nomor : 308/Jampang tersebut.

Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 M² yang dibeli oleh MIRSAD SUDARGO dari seorang janda yang bernama Ny. RATNAWATI LANI usia 74 tahun pada tanggal 14 Juni 1999 dengan harga Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) secara angsuran dan baru lunas pada tanggal 5 Mei 2005. Sejak dibeli tanah tersebut MIRSAD SUDARGO sebagai pembeli belum sempat balik nama atas nama dirinya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.

Setelah sertipikat tanah berada ditangan MIRSAD SUDARGO dengan sertipikat tersebut MIRSAD SUDARGO meminjam uang kepada PHANG DJUN KHIONG sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan sertipikat tanah tadi. Atas dasar itulah MIRSAD SUDARGO mengajukan bantahan di Pengadilan Negeri Cibinong. Selama proses persidangan MIRSAD SUDARGO mengajukan beberapa pihak sebagai terbantah yaitu : UJANG MARDJUKI LANI, Ny. RATNAWATI LANI, PHANG DJUN KHIONG, PT BANK PERMATA Tbk, NOTARIS IRIANA, SH, dan KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Bogor.

Di dalam proses acara persidangan terjadi jawab menjawab antara para pihak yang pada inti sebagai berikut :

1. MIRSAD SUDARGO (Pembantah) mendalilkan bantahannya sebagai berikut :
 - a. MIRSAD SUDARGO sebagai Pembantah pada awalnya telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 M² dari penjual yang bernama Ny. RATNAWATI LANI sebagai Terbantah II melalui UJANG MARDJUKI LANI sebagai Terbantah I yang merupakan anak kandung Ny. RATNAWATI LANI bertindak sebagai kuasa penjual;

- b. Harga yang disepakati sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara angsuran terhitung sejak tanggal 14 Juni 1999 sampai dengan tanggal 5 Mei 2005;
- c. Sejak dibeli Pembantah belum sempat dibalik namakan atas nama dirinya yaitu MIRSAD SUDARGO;
- d. Terhadap transaksi jual beli tanah MIRSAD SUDARGO dengan Ny. RATNAWATI LANI yang diwakilkan oleh anaknya UJANG MARDJUKI LANI dituang dalam Pengikat Jual Beli sesuai salinan Akta Notaris/PPAT MIRANTI TRESNANING TIMUR SH Nomor : 4, tanggal 4 Agustus 1999;
- e. Setelah lunas pembelian tanah yang dimaksud, MIRSAD SUDARGO meminjam uang kepada PHANG DJUN KHIONG sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang tersebut;
- f. Dari PHANG DJUN KHIONG, MIRSAD SUDARGO mendapatkan dana sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan 2 (dua) lembar cek bilyet giro terdiri dari Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 17 Juni 2005 dan Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 1 Juli 2005;
- g. Ternyata ketika hendak dicairkan kedua cek tersebut pada tanggal jatuh tempo ternyata kosong kemudian MIRSAD SUDARGO mendatangi PHAN DJUN KHIONG dengan maksud mau mengembalikan uang yang seratus juta rupiah dan mengambil kembali sertipikat tanah tetapi PHANG DJUN KHIONG tidak pernah diketemukan;
- h. Kemudian pada tanggal 5 April 2006 MIRSAD SUDARGO menerima surat penetapan dari Pengadilan Negeri Cibinong yang isinya akan mengeksekusi tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang. Atas permohonan yang diajukan oleh PT. BANK PERMATA Tbk selaku pemegang Hak Tanggungan atas sertipikat tersebut;

- i. Setelah diteliti dari data-data pendukung atas keluarnya Penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri Cibinong tersebut terdapat Akte Jual Beli Nomor : 109/2005 tanggal 19 Mei 2005. Dan berdasarkan Akte Jual Beli tersebut PHANG DJUN KHIONG telah membalik namakan sertipikat Nomor : 308/Jampang kepada atas nama dirinya;
 - j. Pada awalnya MIRSAD SUDARGO mencurigai Ny. RATNAWATI LANI dan UJANG MARDJUKI LANI yang telah melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain atau sengaja dijaminan kepada PT. BANK PERMATA Tbk;
 - k. Berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, MIRSAD SUDARGO mengajukan bantahan ke Pengadilan Negeri Cibinong.
2. Ny. RATNAWATI LANI sebagai Terbantah I dan UJANG MARDJUKI LANI sebagai Terbantah II menjawab bantahan MIRSAD SUDARGO yang pada intinya sebagai berikut :
- a. Setelah dilakukan transaksi dengan jual beli MIRSAD SUDARGO atas Sertipikat Tanah Nomor : 308/Jampang, baik RATNAWATI LANI maupun UJANG MARDJUKI LANI belum pernah melakukan transaksi apapun dengan pihak manapun terhadap sertipikat tanah Nomor : 308/Jampang tersebut;
 - b. Soal hubungan pinjam meminjam antara transaksi MIRSAD SUDARGO dengan PHANG DJUN KHIONG, baik Ny. RATNAWATI LANI maupun UJANG MARDJUKI LANI tidak tahu menahu karena setelah ada kesepakatan dengan MIRSAD SUDARGO terhadap jual beli tanah dan setelah lunas sertipikat tanah Nomor : 308/Jampang diserahkan kepada MIRSAD SUDARGO;
 - c. Baik Ny. RATNAWATI LANI maupun UJANG MARDJUKI LANI tidak tahu bagaimana sertipikat tanah Nomor : 308/Jampang dijaminan kepada PT. BANK PERMATA Tbk.
3. PHANG DJUN KHIONG sebagai Terbantah III tidak pernah hadir dalam sidang pengadilan hingga keluarnya Keputusan.

4. PT. BANK PERMATA sebagai Terbantah IV menjawab bantahan MIRSAD SUDARGO yang pada intinya sebagai berikut:
 - a. PT. BANK PERMATA Tbk membenarkan sertipikat tanah Nomor : 308/Jampang merupakan jaminan kredit dari PHANG DJUN KHIONG sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 5 tanggal 19 Mei 2005. Dan sertipikat tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 154/2005 tertanggal 20 Juli 2005 sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang dibuat oleh dan ditandatangani oleh Iriani, SH, PPAT untuk daerah kerja Kabupaten Bogor;
 - b. Karena PHANG DJUN KHIONG telah wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya sesuai perjanjian kredit yang ada, PT. BANK PERMATA Tbk mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 154/2005 tanggal 20 Juli 2005.
5. Notaris IRIANA, SH sebagai Terbantah V menjawab bantahan MIRSAD SUDARGO yang pada intinya sebagai berikut :
 - a. Notaris IRIANA, SH adalah Notaris yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Raya Parung Bogor dengan luas tanah 2.340 M², luas bangunan 380 M² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang antara RATNAWATI LANI selaku penjual dengan PHANG DJUN KHIONG selaku pembeli;
 - b. Notaris IRIANA, SH menganggap transaksi jual beli tanah dan bangunan dengan Sertipikat Nomor : 308/Jampang antara RATNAWATI LANI dengan PHANG DJUN KHIONG adalah sah karena telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu telah memenuhi unsur-unsur atau syarat-syarat jual beli yang ditegaskan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1458 KUHPerdato.
6. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor sebagai Terbantah VI menjawab bantahan MIRSAD SUDARGO yang pada intinya sebagai berikut :

- a. Transaksi jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang antara RATNAWATI LANI dan PHANG DJUN KHIONG adalah “error in objecto” karena sertipikat Nomor : 308/Jampang terakhir atas nama AHMAD SYARIFUDIN bukan atas nama PHANG DJUN KHIONG;
- b. Pengadilan Negeri Cibinong dianggap tidak berwenang mengadili perkara ini yang mempunyai kewenangan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Pada waktu pemeriksaan bukti-bukti surat, terungkap beberapa bukti yang antara lain terdiri dari :

1. MIRSAD SUDARGO mengajukan bukti-bukti berupa :
 - a. Foto copy Surat Pernyataan Ganti Nama berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet Nomor : 127/Kep/12/1965 dari nama asal LAU TJIN NJONG kepada nama RATNAWATI LANI tanggal 20 Desember 1968;
 - b. Foto copy Akte Jual Beli Nomor : 204/JB/VII/1982 tanggal 5 Juli 1982 antara SUSANTO SALIM sebagai penjual dengan RATNAWATI LANI sebagai pembeli atas sebidang tanah seluas 2.340 M² Persil No. 104 D II Kahir Nomor : 1867 Blok Jampang;
 - c. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang atas nama Ny. RATNAWATI LANI buatan Bogor tertanggal 11 Oktober 1982;
 - d. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 228/I/1978 atas nama SUSANTO SALIM tertanggal sebagaimana permohonan 17 Februari 1977;
 - e. Foto copy Akte Kematian MA CHIN KIM suami Ny. RATNAWATI LANI Nomor : 242/JB/1990 tertanggal 26 Maret 1990;
 - f. Foto copy Kartu Keluarga Ny. RATNAWATI LANI Nomor : 080810 tanggal 27 Oktober 1993;
 - g. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. RATNAWATI LANI Nomor : 3203.7682/6512250305 tanggal 20 Januari 1995;

- h. Foto copy Surat Kuasa Menjual tanah Hak Milik Nomor : 308/Jampang seluas 2.340 M² dari Ny. RATNAWATI LANI kepada UJANG MARDJUKI, untuk melakukan menjual sebidang tanah Hak Milik Nomor : 308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 M²;
- i. Foto copy Kwitansi Pembayaran Tahap I sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) pada tanggal 14 Juni 1999 yang diterima oleh UJANG MARDJUKI;
- j. Foto copy bukti transfer BCA. Pembayaran Tahap ke-II sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) pada tanggal 31 Agustus 1999 ke rekening UJANG MARDJUKI Nomor : 198 134 0081 Bank Central Asia (BCA) Cabang Jakarta Barat;
- k. Foto copy Kwitansi Pembayaran Tahap ke-III sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 23 Maret 2000;
- l. Foto copy Kwitansi Pembayaran sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sebagai tahap berikutnya untuk pembayaran pembelian sebidang tanah dimaksud di atas;
- m. Foto copy bukti transfer BCA cicilan ke IV pada tanggal 3 Januari 2002 sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening UJANG MARDJUKI Nomor : 198 134 0081 Bank Central Asia (BCA) Cabang Jakarta Barat;
- n. Foto copy Kwitansi Pembayaran yang diterima oleh UJANG MARDJUKI sebesar Rp 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 5 Mei 2005;
- o. Foto copy Kwitansi Pembayaran tahap lunas sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang diterima oleh UJANG MARDJUKI;
- p. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama UJANG MARDJUKI Nomor : 09.5205.020153.0164;
- q. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2004 atas nama Ny. RATNAWATI LANI Nomor : 32.03.180.026.005-005-0276.0;

- r. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama PHANG DJUN KHIONG Nomor 09.5207.280169.1483;
- s. Foto copy tanda terima bukti Sertipikat Asli atas nama Ny. RATNAWATI LANI Nomor : 308/Pondok Udik, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Akte Jual Beli MIRSAD SUDARGO dengan Ny. RATNAWATI LANI tanggal 4 Mei 2005 bermaterai cukup dari KO ALIN;
- t. Foto copy Bilyet Giro Nomor : 1.679628 tanggal 17 Juni 2005 nilai Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari PHANG DJUN KHIONG yang sudah ditolak tanggal 20 Juni 2005;
- u. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Desa Jampang seluas 2.340 M² Garis Situasi Nomor : 4911/182 atas nama PHANG DJUN KHIONG tertanggal 24 Juni 2005;
- v. Foto copy Bilyet Giro Nomor : 1.679630 tanggal 1 Juli 2005 nilai Rp 25.000.000,00 dari PHANG DJUN KHIONG yang sudah ditolak Bank berikut Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral yang ditolak tanggal 12 Juli 2005.

2. **UJANG MARDJUKI LANI dan Ny. RATNAWATI LANI mengajukan bukti-bukti berupa :**

- a. Foto copy Salinan Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah MIRANTI TRESNANING TIMUR, SH Nomor : 4 tanggal 4 Agustus 1999 tentang Pengikatan Jual Beli;
- b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama RATNAWATI LANI Nomor : 3203.7682/6512250305 dikeluarkan Kelurahan Tanjung Duren;
- c. Foto copy Surat Keterangan Kematian tertanggal 7 Nopember 2006 Nomor : 42/1.755.03/2006 atas nama RATNAWATI LANI yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
- d. Foto copy Surat Pernyataan atas nama JASIN MARDJUKI LANI tertanggal 25 Nopember 2005 tentang melanjutkan acara persidangan di Pengadilan Negeri Cibinong;

- e. Foto copy Kartu Keluarga atas nama JASIN MARDJUKI LANI Nomor : 302.310 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat.
3. PT. PERMATA BANK Tbk mengajukan bukti-bukti berupa :
 - a. Foto copy Perjanjian Kredit (Term Loan) Nomor : 55 tanggal 19 Mei 2005 yang dibuat dihadapan NGESTRINI BASOEKI, SH, Notaris di Jakarta;
 - b. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2819/05 peringkat pertama tanggal 9 Agustus 2005 jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 154/2005 tanggal 20 Juli 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan IRIANA, SH, Notaris di Bogor;
 - c. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang, Gambar Situasi tanggal 1 Juli 1982 Nomor : 4911/1982;
 - d. Foto copy Risalah Lelang Nomor : 577/2006.
 4. IRIANA, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Bogor mengajukan bukti-bukti berupa :
 - a. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 109/2005;
 - b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama RETNOWATI LANI, DKK;
 - c. Foto copy SSB atas nama PHANG DJUN KHIONG;
 - d. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang;
 - e. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris dari almarhum SUSANTO SALIM tanggal 30 April 2005;
 - f. Foto copy Surat Kematian atas nama SUSANTO SALIM Nomor : 474.3/81Ydes/2001;
 - g. Foto copy SSP atas nama RATNAWATI LANI.
 5. Kantor BPN Kabupaten Bogor mengajukan bukti-bukti berupa :
 - a. Foto copy Warkah Balik Nama Nomor : 57625/2005 atas nama PHANG DJUN KHIONG;
 - b. Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 308/Jampang atas nama PHANG DJUN KHIONG;
 - c. Foto copy Warkah Hak Tanggungan Nomor : 63880/2005.

Akhirnya Pengadilan Negeri Cibinong menolak bantahan dari pembatah MIRSAD SUDARGO dengan alasan atau pertimbangan hukumnya karena objek yang diperjual belikan antara UJANG MARDJUKI LANI (Terbantah I) dan RATNAWATI LANI (Terbantah II) tersebut merupakan sebidang tanah berikutan bangunan rumah di atasnya yang telah bersertipikat maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Pasal 617 KUHPerdato jo Pasal 19 ayat (2) huruf e UU No. 5 Tahun 1960 jo Pasal 1 angka 20, Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka jual beli tersebut dianggap sah apabila dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT, sehingga oleh karena itu maka jual beli dalam bentuk dibawah tangan tersebut secara yuridis formal dianggap belum pernah ada dan tidak mengikat bagi pihak ketiga.

Terhadap kasus *Mirsad Sudargo vs PT. Bank Permata Tbk cs*, PN Cibinong dalam sidang yang terbuka untuk umum yang dibacakan pada tanggal 15 Maret 2007 memutuskan "*menolak bantahan Mirsad Sudargo dan menyatakan bantahan tidak dapat diterima.*"

2.2.2. Kasus Posisi Perkara Yandih S vs PT. Bank Danamon Tbk cs

Pada kasus di Pengadilan Negeri Tangerang, dimana seorang subyek yang bernama YANDIH S (Penggugat), pemilik sebidang tanah seluas 1.475 M² sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi akan dilakukan pelelangan oleh PT. BALAI LELANG BATAVIA atas permohonan PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk (Tergugat IV) karena debitemnya yang bernama JENNY KARNOTO (Tergugat II) tidak bisa membayar hutangnya kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Sedangkan YANDIH S selaku pemilik tanah tersebut tidak pernah mengalihkan tanahnya kepada pihak lain.

Kemudian setelah diselidiki, ternyata Sdr. YAMAN (Tergugat VI) yang merupakan anak dari YANDIH S tanpa sepengetahuan pemiliknya telah mengambil Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi milik YANDIH S tersebut tanpa ijin dan kemudian diserahkan kepada Sdr. Drs. HASAN (Tergugat III) untuk memperoleh uang pinjaman sebanyak Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan sertipikat tanah milik YANDIH S tersebut oleh Sdr. Drs.

HASAN diserahkan kepada TAN GOAN TJOA (Tergugat I) untuk memperoleh uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi atas nama YANDI S oleh TAN GOAN TJOA dibawa ke kantor PPAT IZZA CHANUN SUKOWIJONO, SH (Tergugat V) dibuat Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi antara YANDI S palsu dengan TAN GOAN TJOA. Setelah sertipikat tanah tersebut dibalik nama menjadi TAN GOAN TJOA, oleh Ny. JENNY KARNOTO anak dari TAN GOAN TJOA diagunkan sebagai jaminan kredit kepada bank dengan dilekatkan Hak Tanggungan sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Atas keadaan tersebut, YANDI S mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang tentang perbuatan melawan hukum atas beralihnya sertipikat tanah miliknya kepada :

1. TAN GOA TJOA sebagai Tergugat I karena tanpa sepengetahuan pemiliknya yaitu YANDI S telah melakukan transaksi jual beli Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi;
2. Ny. JENNY KARNOTO sebagai tergugat II karena bersama Tergugat I telah menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi kepada pihak bank;
3. Drs. HASAN sebagai Tergugat III yang telah meminjamkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi kepada TAN GOA TJOA Tergugat I;
4. PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk sebagai Tergugat IV sebagai pihak yang mengajukan pelepasan Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi;
5. PPAT IZZA CHANUN SUKOWIJONO, SH sebagai Tergugat V sebagai pihak yang membuat akta jual beli antara TAN GOA TJOA dengan YANDI S palsu;
6. Sdr. YAMAN sebagai Tergugat VI sebagai anak dari YANDI S yang telah mengambil Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi yang kemudian diserahkan kepada Drs. HASAN;

7. BADAN PERTANAHAN NASIONAL sebagai Turut Tergugat sebagai pihak yang memproses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi dari nama YANDIH S menjadi nama TAN GOA TJOA.

Di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang terjadi jawab menjawab antara para pihak yang pada inti sebagai berikut :

1. YANDIH S selaku Penggugat mengajukan alasan gugatan yang pada intinya tidak pernah mengalihkan atau mentransaksikan dalam bentuk apapun terhadap sertipikat tanahnya Nomor : 610/Tanah Tinggi kepada pihak manapun juga apalagi memasang Hak Tanggungan Nomor : 1136/1997 tanggal 29 Mei 1997 kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk;
2. TAN GOA TJOA sebagai Tergugat I, Ny. JENNY KARNOTO sebagai Tergugat II, Drs. HASAN sebagai Tergugat III dan Sdr. YAMAN sebagai Tergugat VI maupun BADAN PERTANAHAN NASIONAL Tangerang tidak pernah hadir di sidang walau sudah dipanggil secara patut dan dengan demikian mereka-mereka itu tidak mempergunakan hak hukumnya;
3. PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk selaku Tergugat IV dalam jawabannya menyatakan telah melakukan perdamaian dengan YANDIH S (Penggugat) sebagaimana Surat Perjanjian yang intinya adalah pihak YANDIH S dibebankan untuk membayar kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) sebagai kompensasi kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk dan pihak YANDIH S akan memperoleh kembali Sertifikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi;
4. PPAT IZZA CHANUN SUKOWIJONO, SH sebagai Tergugat V dalam jawabannya menyatakan telah melaksanakan tugas PPAT antara lain :
 - a. Pengecekan Sertipikat asli (Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi);
 - b. Memperlihatkan KTP asli atas nama penjual YANDIH S (suami) dan SITI MARYAM (istri);

- c. Memperlihatkan KTP asli pembeli yaitu TAN GOAN TJOA;
- d. Memperlihatkan Kartu Keluarga asli selaku penjual;
- e. Asli persetujuan istri untuk mereka yang kawin campur harta yaitu SITI MARYAM (istri);
- f. Pembayaran lunas tahun terakhir Pajak Bumi dan Bangunan;
- g. Membayar Pajak Penghasilan (PPH) atas penjualan tanah oleh penjual (YANDIH S)

Sesuai dengan perkara Nomor 04/Pdt.G/2006/PN.Tgr yang pada intinya adalah YANDIH S selaku pemegang hak sejati Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi tetap saja dirugikan :

1. YANDIH S sudah kehilangan sertipikat;
2. Sertipikat tersebut dimanfaatkan oleh orang lain untuk mendapatkan uang;
3. Sertipikatnya hampir dilelang oleh pihak Bank karena tanpa sepengetahuannya sudah balik nama kepada orang lain;
4. YANDIH S harus menebus sertipikat kepada Bank sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

Apa yang dialami YANDIH S tersebut diatas masih bisa dihindari apabila dari kantor PPAT yang melakukan proses jual beli Sertipikat Hak Milik Nomor 610/Tanah Tinggi antara YANDIH S palsu dengan TAN GOA TJOA, lebih teliti melihat data-data yang diajukan para pihak baik yang menyangkut KTP dan juga sertipikat tanah. Kondisi ini juga bertambah buruk dengan sikap dari kantor Badan Pertanahan Nasional Tangerang yang telah menerima permohonan sertipikat dari TAN GOA TJOA untuk pengalihan hak atas tanah berdasarkan transaksi jual beli antara TAN GOA TJOA dengan YANDIH S palsu.

Irinasnya adalah ketika sertipikat Nomor : 610/Tanah Tinggi yang menjadi obyek jual beli untuk peralihan hak, pihak Badan Pertanahan Nasional tidak berperan aktif untuk melakukan cek dan ricek pada buku tanah dan warkah tanah, apakah Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi telah sesuai dengan nama pemiliknya yaitu YANDIH S dengan segala identitasnya. Namun karena PPAT maupun BPN tidak melakukan tindakan yang lebih aktif dalam memberikan

pelayanan kepada masyarakat khususnya YANDIH S sebagai pemegang hak maka tidaklah mengherankan kasus yang dialami YANDIH S bisa saja terjadi. Seharusnya bila PPAT maupun BPN sungguh-sungguh melakukan cek dan ricek terhadap kepemilikan sertipikat pada buku tanah dan warkah tanah maka persoalan yang dialami YANDIH S bisa dihindarkan. Apalagi bila dalam sertipikat tanah tercantum foto pemilik hak.

Berdasarkan itu semua terbukti YANDIH S selaku pemegang hak tidak dilindungi kepentingannya atas sertipikat tanah baik oleh Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena pada kenyataannya ketika Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi tidak berada ditangannya dapat dengan mudah dialihkan kepada pihak lain dengan modus jual beli dan dicarikan figur nama YANDIH S yang lain untuk melakukan transaksi jual beli dengan TAN GOA TJOA, begitu pula dengan PPAT yang dalam menjalankan tugasnya hanya melakukan pengecekan secara formal terhadap data-data yang dibawa oleh klien tetapi tidak melakukan pengecekan kepada kantor BPN dari buku tanah atau warkah tanah apakah sama identitasnya dengan foto copy KTP YANDIH S.

Karena tidak dilakukan itu maka proses jual beli antara YANDIH S palsu dengan TAN GOA TJOA terjadi. Kemudian setelah beralih nama dari YANDIH S ke TAN GOA TJOA Sertipikat Hak Milik Nomor : 610/Tanah Tinggi tersebut dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 1136/1996 tanggal 29 Mei 1997 kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Tetapi hal tersebut diatas bisa terhindar apabila identitas pemegang hak juga terdapat pada sertipikat (tidak hanya pada buku tanah maupun warkah tanah).

Terhadap kasus Yandih S vs PT. Bank Danamon Indonesia Tbk cs, PN Tangerang dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 13 Juni 2006 memutuskan *"mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, menyatakan tergugat I, II, III & IV melakukan perbuatan melawan hukum."* Inti dari putusan PN Tangerang tersebut Yandih S mendapatkan kembali haknya sebagai pemilik sertipikat dan menyatakan AJB yg dibuat PPAT maupun sertipikat Hak Tanggungan tidak mengikat.

2.3. Solusi Agar Terhindar Dari Sengketa Tanah

Beranjak dari dua kasus tersebut diatas mencerminkan persoalan persengketaan pertanahan dilapangan masih banyak terjadi dan setiap tahun tetap saja ada dan nampaknya sangat sulit untuk menghindar atau memperkecil sengketa itu sendiri. Seperti halnya dua contoh kasus diatas. Seorang pembeli tanah yang masing-masing karena alasan tertentu belum sempat membaliknamakan sertipikat dari pemilik awal kepada pemilik baru atau pemilik sertipikat tanah sendiri, telah membuka peluang atau celah bagi oknum yang tidak bertanggungjawab untuk memanfaatkan kesempatan dalam memperoleh keuntungan dari pihak lain yang ujung-ujungnya merugikan orang yang senyatanya adalah pemilik tanah yang sah.

Pemerintah dan segenap lapisan masyarakat harus berperan aktif dan sungguh-sungguh untuk mengatasi berbagai persoalan sehingga sengketa pertanahan dapat dieleminir sekecil mungkin mengingat dampak yang terjadi dalam sengketa pertanahan bisa menyulut konflik horisontal karena jumlah penduduk terus bertambah sementara luas tanah tidak bertambah bahkan cenderung berkurang.

Salah satu solusi yang mungkin bisa diterapkan pada masa mendatang atau bila perlu pemerintah segera mengambil kebijakan yang radikal dibidang pertanahan khususnya menyangkut sertipikat sebagai pemegang hak atas tanah. Sebagai contoh tidak berlebihan bila dimasa yang akan datang sertipikat sebagai bukti hak atas tanah tercantum identitas lengkap yang menunjukkan ciri-ciri kepemilikan kepemilikan sertipikat. Misalnya mencantumkan data terakhir kepemilikan sertipikat lengkap dengan identitas pemilik berikut foto sebagaimana yang terdapat pada Kartu Tanda Penduduk sehingga kedua contoh tersebut diatas bisa saja dihindari.

Kedua contoh kasus diatas bisa terhindar bilamana didalam sertipikat yang akan dilakukan proses transaksi jual beli, jaminan ke bank maupun lainnya yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah apabila tercantum identitas terakhir si pemilik sertipikat dengan jelas dan lengkap berikut fotonya. Namun yang terjadi dilapangan justru sebaliknya karena didalam sertipikat yang berada di masyarakat

tidak tercantum identitas lengkap pemilik terakhir sehingga memudahkan oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab untuk melakukan berbagai tindakan manipulasi yang secara dilihat formal tetap sah karena keterbatasan identitas pemilik yang tidak lengkap dalam sertipikat. Sedangkan yang ada saat ini identitas lengkap pemilik terakhir sertipikat hanya berada pada buku tanah dan warkah tanah itupun adanya pada kantor BPN setempat. Yang untuk penelusurannya memakan waktu dan biaya.

Bila saja identitas terakhir pemilik sertipikat dicantumkan secara lengkap berikut foto tidaklah berlebihan sengketa sertipikat dapat ditekan sekecil mungkin, mengapa demikian ? sebagai contoh :

- Seseorang yang datang menghadap ke Notaris/PPAT untuk dibuatkan Perjanjian Jual Beli atau sebuah sertipikat yang diakunya sebagai miliknya, kemudian seseorang tersebut hanya menyerahkan Kartu Tanda Penduduk kepada Notaris/PPAT tadi yang kebetulan mempunyai nama yang sama didalam sertipikat. Notaris/PPAT ini mempunyai keterbatasan untuk menilai antara KTP dan nama yang ada disertipikat apakah sudah benar dialah pemiliknya. Tentu saja bila si Notaris/PPAT ini ingin lebih berperan lebih aktif dengan mengambil sikap akan melakukan pengecekan terlebih dahulu di Kantor BPN sebelum dibuat Akta Perjanjian Jual Beli maka yang terjadi adalah si Notaris/PPAT akan kehilangan klien. Kecuali bila ada permintaan dari calon pembeli dan tidak ada keberatan dari si pemilik sertipikat untuk dilakukan pengecekan terlebih dahulu di kantor Badan Pertanahan Nasional padahal untuk pengecekan sebuah sertipikat di BPN setidaknya memakan biaya, waktu yang terbuang ditambah dengan prosedur yang tidak mudah;
- Hal tersebut bisa dihindari apabila didalam sertipikat dicantumkan identitas lengkap pemilik terakhir sehingga aman buat calon pembeli ketika dicocokkan dengan KTP sekaligus memudahkan Notaris/PPAT dalam memberikan pelayanan kepada kliennya.

Nampaknya pencantuman identitas lengkap didalam sertipikat merupakan keharusan yang tidak bisa ditunda-tunda lagi demi terjaminnya pemilik sertipikat

maupun calon pembeli yang dengan sendirinya dapat mengurangi persoalan atau sengketa di bidang pertanahan secara komprehensif.

Karena sertipikat atas tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dahulu diatur dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961.

2.3.1. Tanda Bukti Hak

Ada 2 (dua) macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak yaitu :¹⁵

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat
- b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tidak diberikan penjelasan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga Pasal 23, Pasal 25 dan Pasal 38 UUPA tidak diberikan penjelasan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan alat pembuktian yang kuat.

UUPA tidak menyebutkan secara tersurat nama tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Nama tanda bukti hak tersebut menurut Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, adalah sertipikat. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

¹⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet. 2 (Jakarta : Prenada Media Group, 2011), hal. 273.

Demikian pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai kekuatan daya internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang hak/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya.

Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, yaitu :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan yang resmi mengenai arti alat pembuktian yang kuat.

Maka mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting, setidaknya karena :

- *Pertama*, sertipikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang atau badan hukum yang nama-namanya tercantum dalam sertipikat. Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi tindakan sewenang-wenang oleh siapa pun.¹⁶
- *Kedua*, pemberian sertipikat dimaksud untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, dengan pemilikan sertipikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu, sertipikat juga

¹⁶ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cet. 3, (Bandung : Remaja Karya, 1988), hal. 57-58.

mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertipikat apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.

Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan-catatan menyangkut data yuridis, atau data fisik maka penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama, beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

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

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia

baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya. Tetapi sebagian besar tanah yang dipunyai dengan hak-hak adat, hukumnya tidak tertulis, hingga tidak mudah diketahui isinya, khususnya bagi orang-orang luar masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Calon pembeli tanah atau calon kreditor merupakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah jika terjadi transaksi jual beli atau transaksi perkreditan. Tidak hanya calon pembeli dan calon kreditor, pemerintah juga sangat membutuhkan pencatatan atas tanah guna melaksanakan kebijakan pertanahan dengan tertib dan tidak tumpang tindih.

Dalam hukum tanah kita dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah.

Tentu saja hal-hal yang telah diuraikan diatas telah diatur dalam Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. Tujuan diundangkan UUPA sebagai tujuan Hukum Agraria nasional dimuat dalam Penjelasan Umum UUPA, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

Dasar kenasionalan Hukum Agraria yang telah dirumuskan dalam UUPA, adalah :

- a. Wilayah Indonesia yang terdiri dari bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan satu kesatuan tanah air dari rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA);

- b. Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Untuk itu kekayaan tersebut harus dipelihara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 1, 2, 14, dan 15 UUPA);
- c. Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bersifat abadi, sehingga tidak dapat diputuskan oleh siapapun (Pasal 1 UUPA);
- d. Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa dan rakyat Indonesia diberi wewenang untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 2 UUPA);
- e. Hak ulayat sebagai hak masyarakat hukum adat diakui keberadaannya. Pengakuan tersebut disertai syarat bahwa hak ulayat tersebut masih ada, tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (Pasal 3 UUPA);
- f. Sub subjek hak yang mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah warga negara Indonesia tanpa dibedakan asli dan tidak asli. Badan Hukum pada prinsipnya tidak mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Pasal 9, 21, dan 49 UUPA);

Tujuan yang pertama diundangkan UUPA ini merupakan kebalikan dari ciri Hukum Agraria kolonial, yaitu Hukum Agraria kolonial disusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan (Hindia Belanda) yang ditujukan untuk kepentingan, keuntungan, kesejahteraan, dan kemakmuran bagi Pemerintah Hindia Belanda, orang-orang Belanda dan Eropa lainnya.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

Dalam rangka mengadakan kesatuan hukum tersebut sudah semestinya hukum yang akan diberlakukan harus sesuai dengan kesadaran hukum masyarakat.

Oleh karena sebagian besar masyarakat Indonesia tunduk pada hukum adat, maka pembentukan Hukum Agraria Nasional didasarkan pada hukum adat. Hukum adat yang dijadikan dasar adalah asas-asas/konsepsi-konsepsi, lembaga-lembaga, dan sistem hukumnya. Dengan dijadikannya hukum adat sebagai dasar pembentukan Hukum Agraria Nasional, maka sekaligus tercapai kesederhanaan hukum, artinya Hukum Agraria Nasional tersebut mudah dipahami oleh masyarakat dan kemudian dilaksanakan. Hukum adat sebagai dasar pembentukan Hukum Agraria Nasional disebutkan dalam Pasal 5 UUPA.

Tujuan yang kedua diundangkan UUPA ini merupakan kebalikan dari ciri Hukum Agraria kolonial, yaitu hukum agraria kolonial mempunyai sifat dualisme hukum, artinya pada saat yang sama berlaku dua Hukum Agraria yang berbeda, disatu pihak berlaku Hukum Agraria barat yang diatur dalam KUHPerdata dan Agrarische Wet 1870 Nomor 55, dengan pihak lain berlaku Hukum Agraria adat yang diatur dalam Hukum Adat daerah masing-masing.

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Upaya untuk mewujudkan tujuan ini adalah dengan membuat peraturan perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA sesuai dengan asas dan jiwa UUPA. Selain itu dengan melaksanakan pendaftaran tanah atas bidang-bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *Recht Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Tujuan yang ketiga diundangkan UUPA ini merupakan kebalikan dari ciri Hukum Agraria kolonial, yaitu Hukum Agraria kolonial tidak memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak rakyat Indonesia atas tanah, dikarenakan pada waktu itu hanya hak-hak atas tanah yang tunduk

pada hukum barat yang idaftar oleh Pemerintah Hindia Belanda dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum (Rechts Cadaster), sedangkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukuma adat tidak dilakukan pendaftaran tanah. Kalau pun didaftara tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum melainkan untuk menetapkan siapa yang berkewajiban membayar pajak atas tanah (Fiscaal Cadaster).

2.3.2. Asas-asas Dalam UUPA

Dalam UUPA dimuat 8 (delapan) asas dari Hukum Agraria nasional. Asas-asas ini karena sebagai dasar dengan sendirinya harus menjiwai pelaksanaan dari UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya. Delapan asas tersebut adalah sebagai berikut:¹⁷

1. Asas Kenasionalan.

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional.

Bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia menjadi hak dari Bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula, tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja.

Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia adalah hubungan yang bersifat abadi. Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih Ada dan selama bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, maka dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Cet. 2, (Jakarta : Prenada Media Group, 2011), hal. 57-64.

tersebut. Asas ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPA.

2. Asas pada tingkatan tertinggi, bumi, air, dan ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara.

Perkataan “dikuasai” disini bukan berarti “dimiliki” akan tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat untuk pada tingkatan tertinggi :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari negara tersebut di atas ditunjukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti terwujud kebahagiaan dan keajahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Kekuasaan negara tersebut mengenai semua bumi, air, dan ruang angkasa, baik yang sudah di haki maupun yang tidak. Kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut. Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh.

Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu bdn penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Dalam pelaksanaannya, hak menguasai dari negara tersebut dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Asas ini dimuat dalam Pasal 2 UUPA.

3. Asas mengutamakan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa daripada kepentingan perseorangan atau golongan.

Sekalipun hak ulayat masih diakui keberadaannya dalam sistem Hukum Agraria nasional akan tetapi dalam pelaksanaannya berdasarkan asas ini, maka untuk kepentingan pembangunan tidak dibenarkan jika masyarakat hukum adat berdasarkan hak ulayatnya menolak dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar, misalnya pembukaan areal pertanian baru, transmigrasi, resettlement dan sebagainya. Pengalaman menunjukkan bahwa pembangunan daerah-daerah itu sendiri seringkali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat.

Kepentingan suatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan jika di dalam alam bernegara ini suatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan terlepas hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya dalam lingkungan negara sebagai kesatuan. Ini tidak berarti bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak diperhatikan sama sekali. Asas ini dimuat dalam Pasal 3 UUPA.

4. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu dipergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu

merugikan masyarakat. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bagi masyarakat dan negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidaklah berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum atau masyarakat. UUPA memperhatikan pula kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Tanah harus dipelihara baik-baik agar bertambah kesuburan serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara ini tidak saja dibebankan kepada pemegang haknya, melainkan menjadi beban pula bagi setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu. Asas ini dimuat dalam Pasal 6 UUPA.

5. Asas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah.

Hak milik tidak dapat dimiliki oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dialrang dengan ancaman batal demi hukum. Orang-orang asing hanya dapat mempunyai hak atas tanah dengan Hak Pakai yang luas dan jangka waktunya terbatas. Demikian pula, badan-badan hukum pada prinsipnya tidak dapat mempunyai hak milik.

Adapun pertimbangan untuk melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lain, asal saja jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pak, dan hak-hak lainnya).

Kecuali badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan dapat mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya diusahakan untuk usahanya dalam lapangan sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak berhubungan dengan bidang itu badan-badan hukum ini dianggap sebagai badan hukum biasa.

Dengan demikian, akan dapat dicegah usaha-usaha penyelundupan hukum yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik. Asas ini dimuat dalam Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 UUPA.

6. Asas persamaan bagi setiap warga negara Indonesia.

Tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warga negara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya.

Ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah.

Dalam hubungan itu dibuat ketentuan yang dimaksudkan mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria. Hal ini bertentangan dengan asas keadilan sosial yang berprinsip kemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional dan pemerintah berkewajiban mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta.

Bukan saja usaha swasta, tetapi juga usaha-usaha pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai dirugikan rakyat banyak. Oleh karena itu, usaha-usaha pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang. Asas ini dimuat dalam pasal 9 ayat (2) jo. Pasal 11 jo. Pasal 13 UUPA.

7. Asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan.

Pelaksanaan asas tersebut, dewasa ini menjadi dasar hampir di seluruh dunia yang menyelenggarakan Landreform atau Agrarianreform and Rural Development, yaitu tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri.

Untuk mewujudkan asas ini diadakan ketentuan-ketentuan tentang batas maksimum atau minimum penguasaan/pemilikan tanah agar tidak terjadi penumpukan penguasaan/pemilikan tanah disatu tangan golongan mampu. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan karena hal yang demikian itu merugikan kepentingan umum. Ketentuan tentang batas maksimum luas tanah yang dapat dimiliki seseorang dimaksudkan supaya ia mendapat penghasilan yang cukup hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya. Asas ini dimuat dalam Pasal 10 jo. Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA.

8. Asas tata guna tanah/penggunaan tanah secara berencana.

Untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (planning) mengenai peruntukkan, penggunaan dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara. Rencana umum (National Planning) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (Regional Planning) dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya planning itu, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.

Asas ini merupakan hal yang baru dengan bertujuan setiap jengkal tanah dipergunakan seefisien mungkin dengan memperhatikan asas Lestari, Optimal, Serasi, dan Seimbang (LOSS) untuk penggunaan tanah di pedesaan, sedangkan asas Aman, Tertib, Lancar, dan Sehat (ATLAS) untuk penggunaan tanah diperkotaan.

Menurut Soeprapto, asas-asas dalam UUPA karena menjadi dasar, dengan sendirinya harus menjiwai pelaksanaan UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya.¹⁸ Dengan demikian, dalam pembuatan peraturan pelaksanaan UUPA harus menjiwai asas-asas yang dimuat dalam UUPA.

Ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam UUPA hanyalah asas-asas dan soal-soal agraria dalam garis besarnya saja, dan oleh karena itu disebut Undang-undang Pokok. Maksud pembentuk UUPA menempatkan UUPA sebagai peraturan inti yang hanya berfungsi mengatur hal-hal yang pokok tentang agraria. UUPA sebagai undang-undang induk yang harus dijadikan acuan bagi undang-undang lain yang berkaitan dengan agraria. UUPA juga sebagai undang-undang yang meletakkan dasar-dasar bagi pembentukan undang-undang lain yang berkaitan dengan agraria. UUPA masih membutuhkan peraturan pelaksanaan baik yang berbentuk undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, maupun Peraturan Daerah. Peraturan tersebut bersifat melakukan, menjabarkan, melengkapi kehendak pasal-pasal dalam UUPA.¹⁹

Dalam upaya menyusun peraturan perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA harus memerhatikan sinkronisasi baik secara vertikal maupun horizontal sesuai dengan Ketetapan MPR RI No. III/MPR/2000 tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, yang mencabut Ketetapan MPRS No. XX/MPRS/1966 tentang Memorandum DPRGR mengenai Sumber Tata Tertib Hukum dan Tata Urutan perundang-undangan RI menurut Ketetapan MPR RI No. III/MPR/2000 adalah Undang-undang Dasar, Ketetapan MPR RI, Undang-undang, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden dan Peraturan Daerah.

Apa yang telah dijabarkan dalam Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menguraikan dengan jelas dan rinci berkaitan dengan kepemilikan atas suatu bidang tanah yang berbentuk sertipikat

¹⁸ Soeprapto, *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986 hal. 17.

¹⁹ Muchsin, *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya Penegakan Hukumnya*, Makalah Seminar Pembaharuan Agraria 2002 (Yogyakarta, STPN, 2002) hal. 6.

tanah, ternyata masih ada celah atau peluang yang menyebabkan adanya sengketa pertanahan sebagaimana 2 (dua) contoh kasus diatas. Oleh karena itu pemerintah harus segera mengambil langkah dan kebijakan jika perlu dituangkan kedalam suatu peraturan perundang-undangan untuk dapat melindungi pemegang hak sertipikat.

Sebagai suatu contoh apabila disetiap sertipikat tercantum identitas lengkap pemegang haknya maka pemilik sertipikat yang secara kebetulan sertipikat sedang tidak berada dalam penguasaannya akan tetap terlindungi haknya dari segala keadaan yang berkaitan dengan transaksi sertipikatnya.

Akan tetapi bila pemerintah belum juga mengambil terobosan untuk melindungi para pemegang hak sertipikat maka kedepan sengketa tanah tetap akan terjadi dengan kualitas dan kuantitas maupun kualitas yang lebih kompleks. Oleh karena itu sudah saatnya pencatuman identitas lengkap dalam sertipikat tanah diterapkan sehingga ini akan memudahkan pejabat negara baik itu PPAT maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan proses yang berkaitan dengan transaksi dibidang pertanahan sekaligus melindungi pemegang hak secara komprehensif.

Untuk mengenal dan menghindari benih-benih sengketa. Pada kesempatan yang tepat akan digambarkan sengketa hukum apa yang dapat timbul jika benih-benih sengketa itu dibiarkan. Dikemukakan juga kasus-kasus sengketa tanah yang telah terjadi di pengadilan dan masyarakat untuk memberikan gambaran tentang apa yang telah atau dapat tumbuh dari bibit yang dibiarkan berkembang. Dari kasus-kasus sengketa di pengadilan akan ternyata, bahwa proses penyelesaian perkara memerlukan waktu yang panjang, ada kalanya sampai 10 (sepuluh) tahun. Tiga tingkatan pengadilan seringkali harus dilalui : Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung.

Biaya resmi di pengadilan boleh dikata murah, tetapi biaya pulang pergi ke pengadilan cukup merepotkan dompet. Ada yang menjual sawah untuk menutup biaya-biaya itu. Selain itu waktu yang terbuang, kerusakan saraf, ketegangan mental (sampai ada yang gila) adalah akibat-akibat sengketa tanah yang bukan main merugikan.

Sistem Pendaftaran Tanah yang digunakan dalam Hukum Tanah Nasional kita adalah sistem pendaftaran hak dengan sistem publikasi bersifat negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Makna sistem ini adalah bahwa pemerintah memberikan pengakuan atas sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak sebagai alat bukti sempurna sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian pemerintah memandang apa yang disampaikan oleh pemohonan dan telah dilakukan klarifikasi dipandang benar adanya.

Berkaitan dengan kekuatan alat bukti suatu akta otentik seperti sertipikat. R. Subekti²⁰ mengungkap bahwa diantara 5 (lima) jenis bukti dalam Pasal 164 HIR (Pasal 283 Rbg), maka sudah setepatnya bila bukti tulisan yang lebih diutamakan. Bukti tulisan dapat dibagi menjadi tulisan dalam bentuk akta dan tulisan lainnya. Diantara berbagai akta, maka yang tergolong sebagai akta otentik mempunyai kedudukan yang istimewa.

Menurut Pasal 165 HIR (Pasal 285 Rbg) suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Akta otentik merupakan suatu bukti yang “mengikat” dalam arti bahwa apa yang tertulis dalam akta harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak terbukti. Akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna dalam arti ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan alat bukti yang “sempurna” dan “mengikat”.

Terdapat 3 (tiga) macam kekuatan akta otentik yang diungkapkan oleh R. Subekti yaitu:²¹

- a. membuktikan antara pihak mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formal);
- b. membuktikan antara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disebutkan disitu telah terjadi (kekuatan pembuktian materiil atau disebut juga kekuatan pembuktian mengikat);

²⁰ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Cet. (Bandung : Bina Cipta, 1989), hal. 85.

²¹ *Ibid.* hal. 93-94

- c. membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa tanggal tersebut dalam akta, kedua pihak sudah menghadap di muka pejabat umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).

Akta otentik harus dinilai sempurna adalah juga sebagai perkembangan dalam hukum acara. Pada mulanya akta otentik hanya dinilai sebagai akta yang membuktikan kebenaran peristiwa hukum tertentu yang dituturkan oleh para pihak yang berkepentingan. Pada masa kini akta otentik dinilai tidak saja bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan disitu, tetapi juga bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar.

Hal ini senada dengan kedudukan sertipikat sebagai tanda bukti hak dalam sistem hukum tanah nasional, UUPA memberikan jaminan kekuatan hukum atas sertipikat yang diterbitkan adalah mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena juga merupakan alat pembuktian yang kuat. Pasal 32 ayat (2) UUPA sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.

Mengenai gugatan atas suatu sertipikat Hak Atas Tanah (HAT), petitum pembatalan HAT atau menyatakan demi hukum SK Pemberian HAT tidak sah dan tidak berkekuatan hukum adalah petitum yang sering dimintakan pihak-pihak baik dalam perkara gugatan perdata maupun dalam perkara Tata Usaha Negara.

Pengertian Pembatalan HAT termuat di dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor : 9 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Esensi ketentuan mengenai pembatalan HAT ini sejalan dengan Penjelasan Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 mengenai gugatan. Dalam penjelasan pasal tersebut dikemukakan bahwa dalam administrasi negara, pemerintah banyak mengurus hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Tidak jarang keputusan TUN mengakibatkan kerugian bagi seseorang atau badan hukum perdata tertentu dan karenanya memerlukan koreksi serta pelurusan dalam segi penerapan hukumnya.

Penerbitan sertipikat tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah perbuatan hukum dalam bidang tata usaha negara. Dalam konteks ini BPN melaksanakan tugasnya berpedoman pada seperangkat pertauran petunjuk pelaksanaan. Untuk itulah perlu dilakukan beberapa upaya pencegahannya. Penerbitan sertipikat tanah telah melalui proses telah melalui proses (tahapan) yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Maka penerbitan sertipikat oleh BPN bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi pemerintahan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukumnya, negara menjamin dan melindungi pemilik sertipikat tanah. Siapa pun juga wajib menghormati adanya hak ini. Ini sejalan dengan prinsip Kedaulatan Hukum atau Supremasi Hukum.

PPAT harus berperan aktif dalam menjalankan tugasnya melayani kepentingan masyarakat yang berkaitan dengan pertanahan untuk menghindari sengketa dibidang pertanahan yaitu antara lain PPAT yang juga merupakan kewenangannya harus memastikan antara lain :

1. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah.

Apabila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari satu pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli sedara bersama-sama atau patungan, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah.

Jual beli tanah yang dilakukannya hanya oleh satu orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian, jelas kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya, walaupun mungkin telah dikuasainya tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan, sehingga pembeli tanah akan dipaksa mengosongkan tanah.

2. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual.

Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu, yakni usia dewasa menurut undang-undang, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, misalnya :

- a. Anak berumur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli, walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayahnya dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
- b. Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka istri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada istri. Demikian juga istri harus memberi persetujuan kepada suami kalau suatu tanah sebagai harta bersama tertulis atas nama suami.²²
- c. Kalau tanah tercatat atas nama, misalnya X, tetapi tuan ini tunduk kepada KUHPerdara sedang berada di bawah pengampuan, maka yang berwenang menjual tanah itu adalah pengampu si X, tetapi harus ada izin dari Ketua Pengadilan Negeri.

3. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komaditer tidak boleh membeli atau memilikinya.

Pembatasan wewenang lainnya adalah berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya artinya akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya.

²² Pasal 35 dan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3019).

Ketidakhati-hatian pembelian tanah tanpa melalui PPAT akan menimbulkan kerugian mengenai luas tanah yang dibelinya. Seringkali jual beli tanah dilakukan dengan saksi dan surat jual beli yang dibuat oleh Kepala Desa. Luas yang digunakan berupa angka yang mungkin sekali berasal dari petugas atau surat keterangan lain yang tidak didasari pengukuran dan perhitungan kadastal. Oleh karena itu pada waktu akan disertipikatkan, tanah itu perlu diukur, dihitung dan digambar, lalu dihitung luas tanahnya. Kesepakatan letak batas itu diukur oleh BPN, dan dibuktikan dengan tanda tangan pembeli dan pemilik tanah yang berbatasan.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998, ditekankan beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT yaitu :

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya;
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
3. Menegani identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Apabila PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta.²³ Kasus jual beli tanah yang berakhir pada sengketa sering mengemuka baik di media cetak, maupun elektronik dan mungkin yang tidak terpublikasikan seperti 2 (dua) kasus pada tesis ini pun banyak. Oleh karena itu para calon pembeli tanah atau rumah sudah seharusnya mengetahui hal-hal apa saja yang seharusnya dipersiapkan agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

Di dalam membeli tanah yang sudah bersertipikat, seharusnya pembeli meninjau lagi keabsahan sertipikatnya ke Kantor Pertanahan. Bersama dengan

²³ Pasal 18 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tanggal 30 Maret 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

pemilik dan membawa sertipikat asli, pembeli bisa mengajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah). Dalam SKPT akan mendapat keterangan yang jelas, apakah tanah dengan sertipikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah dan sesuai antara yang dipegang pemiliknya dengan berkas di kantor pertanahan, riwayat tanah dan kepemilikan, luas tanah serta keterangan-keterangan lain yang menyertai. Setelah dibuat akta jual beli, segeralah daftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah. Sebab kalau ditunda dapat berakibat gawat.

Kalau tanah yang dibeli sudah sertipikat, bawalah sertipikat tanah itu beserta akta jual beli dan semua surat-surat yang berkenaan ke Kantor Pendaftaran Tanah setempat. Kantor Pendaftaran Tanah akan segera menyelesaikan urusan balik nama. Nama penjual dicoret dalam sertipikat dan diganti dengan nama pembeli. Dengan demikian pembeli, akan memegang sertipikat dalam hal mana ia tercatat sebagai pemegang hak. Demikian juga di Kantor Pendaftaran Tanah ia tercatat sebagai pemegang hak.

2.3.3. Langkah-langkah Yang Harus Diambil Untuk Menghindari Adanya Sengketa Kepemilikan Dibidang Pertanahan

1. Membeli Tanah Secara Aman

Pastikanlah bahwa anda membeli tanah secara aman. Artinya, baik segera setelah membeli maupun di kemudian hari anda tidak akan terlibat dalam sengketa atau keadaan-keadaan lain yang merugikan kena gusur, dipotong sebagian untuk dijadikan jalan raya dan sebagainya.²⁴

Untuk memastikan bahwa anda akan memperoleh tanah secara aman harus diperhatikan :

1. Rencana tata guna tanah setempat;
2. Hak apa yang akan anda beli;
3. Bolehkah anda membeli?;
4. Bangunan di atas tanah;
5. Tidak dijadikan jaminan;

²⁴ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cet. 3, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1994), hal. 5.

6. Bebas dari perselisihan;
7. Siapa yang berhak menjual;
8. Akta jual beli;
9. Balik nama;
10. Hal-hal lain.

2. Menjamin Tanah Secara Aman

Ada resiko tentunya kalau anda memberikan tanah anda sebagai jaminan kredit kepada bank. Jika debitur yang dijamin itu tidak dapat membayar kreditnya, maka tanah anda akan dilelang, dan uang hasil penjualannya dibayarkan melunasi kredit itu. Debitur itu mungkin anda sendiri atau mertua anda atau orang lain.

2.3.4. Yang Harus Dilakukan Supaya Hak Atas Tanah Lebih Aman

1. Bonafiditas Debitur

Kalau kita sendiri debiturnya, tentu tidak ada persoalan kita memang wajib menanggung segala resiko atas kredit yang anda peroleh. Tetapi kalau menjaminkan tanah kita untuk menjaminkan kredit orang lain, haruslah waspada. Menjaminkan tanah berarti tanah kita akan dijual oleh kreditur, apabila debitur tidak membayar kreditnya dengan tertib. Hasil penjualan dipergunakan untuk membayar hutang debitur itu. Kita memang boleh menuntut kembali kepada debitur itu. Namun kalau debitur itu sudah bangkrut, atau bahkan kabur kita tinggal merana sendiri.

Seandainya tanah itu satu-satunya tanah milik sendiri, lagi pula di atasnya terdapat rumah tinggal yang dihuni oleh keluarga. Karena itu sebelum memberikan tanah sebagai jaminan atas kredit seseorang walaupun ia adalah mertua atau menantu anda, yakinlah bahwa orang itu dapat dipercaya sepenuhnya dan ia akan melunasi kreditnya dengan tertib. Terutama selidiki cukup mendalam, apakah usahanya yang dibiayai dengan kredit itu akan berhasil. Kalau ragu, biarlah keraguan sebesar biji ketimun besarnya, janganlah berikan tanah sebagai jaminan kredit. Sebab kalau diberikan juga berarti menanam bibit sengketa.

2. Mintalah Ikatan Paling Lunak

Ikatan jaminan paling keras untuk suatu tanah ialah *hipotek efektif* dan *credietverband efektif*. Efektif berarti telah dibuat akta hipotek dan telah keluar sertipikat hipotek. Dalam sertipikat tanahnya juga telah dicatat adanya hipotek itu. Kreditur setiap waktu dapat menyita dan kemudian minta agar tanah itu dijual, kalau debitur melalaikan kewajibannya kepada kreditur itu.

Cobalah untuk minta agar jangan langsung dipasang hipotek efektif. Mintalah ikatannya Kuasa Memasang Hipotek. Dengan kuasa ini, kreditur sewaktu-waktu dapat memasang hipotek efektif. Mintalah ikatannya Kuasa Memasang Hipotek. Dengan kuasa ini, kreditur sewaktu-waktu dapat memasang hipotek efektif. Kalau ikatannya sedemikian itu, maka hak atas tanah anda lebih aman, artinya belum "siap jual". Yang paling penting, sertipikat hak atas tanah anda masih bersih, belum dicatat adanya hipotek. Kalau nanti kredit lunas, maka anda memperoleh kembali sertipikat yang "bersih". Tidak demikian halnya kalau sudah dicatat adanya hipotek efektif. Catatan itu akan ditambah catatan lagi, bahwa hipotek itu sudah dihapus (diroya).

3. Tentukan Batas Jaminan

Kreditur selalu berusaha memasang hipotek sampai batas maksimal. Kalau harga jual tanah Rp 12.000.000,- maka kreditur akan memasang hipotek sampai Rp 12.000.000,-. Anda dapat minta agar hipotek yang akan dipasang tidak boleh lebih dari batas tertentu, misalnya maksimal Rp 5.000.000,-. Apa manfaatnya? Kalau anda batasi maksimal yang anda jamin Rp 5.000.000,- maka hutang debitur Rp 10.000.000,- lalu tanah itu dijual Rp 8.000.000,- anda akan memperoleh Rp 3.000.000,-. Sebab jaminan anda hanya sampai Rp 4.000.000,-. Atau kalau kreditur mau menjual tanah itu, anda boleh membayar kepadanya hanya Rp 5.000.000,- lalu hipotek itu wajib dihapuskan kreditur kalau anda minta.

4. Tegaskan Hutang Yang Dijaminkan

Biasanya kreditur sringkali mencantumkan tanah itu akan menjamin semua hutang debitur oleh sebab apapun juga, baik yang sudah ada maupun yang akan ada.

BAB 3

PENUTUP

3.1. Simpulan

Sengketa mengenai tanah dapat dicegah. Paling tidak dapat dikurangi, apabila diusahakan menghindari penyebabnya. Sengketa itu adalah suatu peristiwa hukum, sehingga sebab-sebabnya juga dapat dikenal dengan menepi melalui pandangan hukum. Pada umumnya masyarakat belum cukup terampil mengenali sebab-sebab atau benih-benih sengketa. Karena untuk mengenali benih-benih sengketa itu diperlukan pengetahuan hukum yang cukup. Tidak saja hukum tanah, tetapi juga hukum perorangan, hukum benda, hukum perjanjian dan hukum-hukum lainnya.

3.2. Saran

Sebagaimana yang telah diuraikan dari 2 (dua) contoh kasus tersebut diatas, akta itu dibuat sebagai bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk menghindarkan sengketa. Oleh karena itu PPAT harus lebih proaktif dalam melaksanakan tugasnya dalam memberikan pelayanan kepada klien agar tidak ada timbul permasalahan di kemudian hari, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Harus dihindari jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas. Karena akta PPAT

merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Disamping itu akta jual beli itu harus dibuat dengan menggunakan formulir yang ditentukan.²⁵

BPN juga harus mengambil terobosan yang radikal untuk menghindari adanya praktek-praktek sebagaimana 2 (dua) contoh kasus dalam tesis ini. Yaitu BPN harus mewajibkan kepada para pemegang hak dalam sertipikat tanah yang dilengkapi dengan yang tidak hanya mencantumkan namanya saja tetapi dilengkapi dengan identitas lengkap mulai dari nama lengkap berikut bin atau binti, tempat tanggal lahir, agama, pekerjaan, alamat sesuai KTP, foto, tanda tangan kalau perlu ditambah dengan sidik jari seperti yang tercantum dalam KTP.

3.2.1. Jangka Pendek

PPAT harus lebih proaktif dalam melaksanakan tugasnya dalam memberikan pelayanan kepada klien agar tidak timbul permasalahan dikemudian hari. Contohnya PPAT harus melakukan pengecekan terhadap buku tanah dan warkah tanah yang ada di kantor BPN terhadap setiap transaksi jual beli tanah atau yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah.

3.2.2. Jangka Panjang

Pemerintah harus mengambil terobosan yang radikal untuk menghindari adanya praktek-praktek sebagaimana dua contoh kasus tersebut diatas yaitu BPN harus mewajibkan kepada para pemegang hak dalam sertipikat tanah dilengkapi tidak hanya namanya saja tetapi dilengkapi dengan identitas lengkap mulai dari nama lengkap berikut bin atau binti, tempat tanggal lahir, agama, pekerjaan, alamat sesuai KTP, foto, tanda tangan atau sidik jari seperti yang tercantum dalam KTP.

²⁵ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tanggal 11 September 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sekali lagi Penulis berpesan kepada pembeli sebidang tanah atau rumah yang harus dilakukan adalah :

1. Segeralah buatlah Akta Jual Beli di PPAT setelah membeli sebidang tanah, akan lebih baik lagi apabila transaksi tunai dilakukan di hadapan PPAT;
2. Segeralah melakukan balik nama pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setelah memegang Akta Jual Beli supaya nama anda sebagai nama baru pemilik tanah tersebut tertera/tertulis dalam Sertipikat dan tercatat pada berbagai daftar umum pendaftaran tanah dalam sistem tata usaha pendaftaran tanah di kantor Dinas Pertanahan.

Kedua upaya tersebut sangat penting untuk dilakukan berurutan tanpa jarak waktu yang lama agar anda segera memperoleh kepastian dan perlindungan hukum sebagai nama baru pemilik tanah tersebut.

Seandainya muncul gugatan hukum dari pihak manapun terhadap anda akan sulit dikabulkan pengadilan bila nama anda sudah tercantum atau tertulis sebagai nama baru pemilik dalam Sertipikat Tanah dan daftar umum pendaftaran tanah di Kantor/Dinas Pertanahan, sebab dalam sidang gugatan demikian di pengadilan nanti hakim akan meminta data otentik mengenai pemilikan tanah tersebut dari Kepala Kantor/Dinas Pertanahan setempat sebagai dasar pertimbangan utama dalam pengambilan keputusan.

DAFTAR REFERENSI

A. BUKU-BUKU

1. Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 19. Jakarta : Djambatan, 2008.
2. —————. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksamaannya*. Cet. 12. Jakarta : Djambatan, 2008.
3. Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
4. Mudakir, Iskandar Syah. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Cet. 1. Jakarta : Jala Permata Aksara, 2010.
5. Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaya. *Hak-Hak Atas Tanah*. Cet. 4. Jakarta : Kencana, 2007.
6. Mu'adi, Sholih. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*. Cet. 1. Jakarta : Prestasi Pustakaraya, 2010.
7. Nata Menggala, Hasan Basri dan Sarjita. *Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah*. Cet. 2. Yogyakarta : Tugujogja Pustaka, 2005.
8. Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah*. Cet. 3. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1994.
9. Sangsun, SP Florianus. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Cet. 4. Jakarta : Transmedia Pustaka, 2008.
10. Santosa, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. 2. Jakarta : Kencana, 2011.
11. Soejono dan Abdurrahman. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Cet. 2. Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2003.

12. Suardi. *Hukum Agraria*. Cet. 1. Jakarta : Badan Penerbit Iblam, 2005.
13. Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Cet. 1. Jakarta : Sinar Grafika, 2011.
14. Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Cet. 3. Bandung : P.T. Alumni, 2006.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

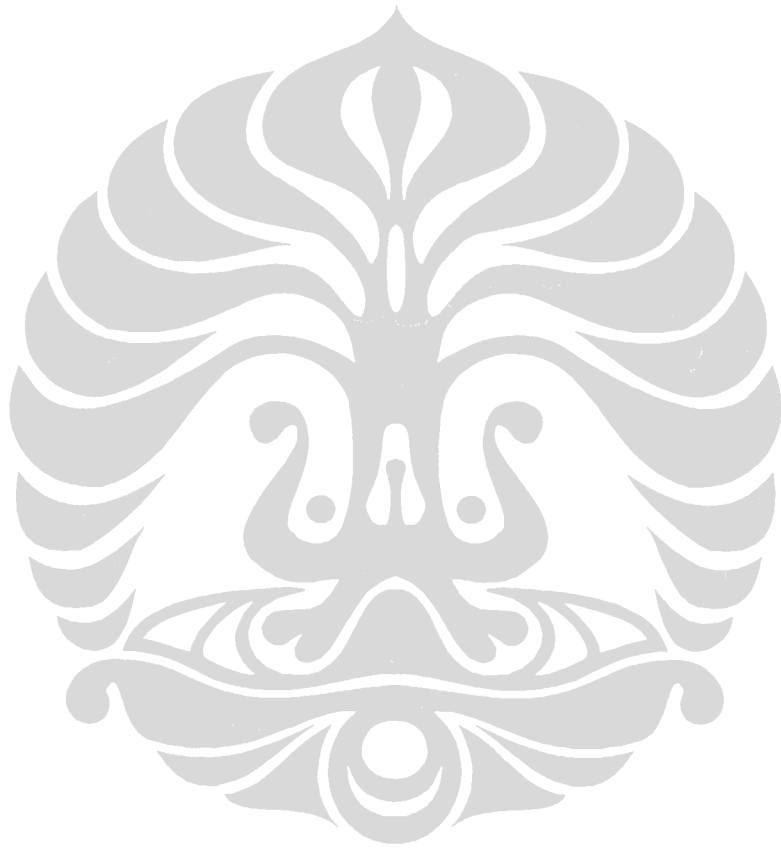
DAFTAR LAMPIRAN

I. KASUS MIRSAD SUDARGO VS PT. BANK PERMATA es

1. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor : 73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn tanggal 8 Maret 2007.
2. Akta Jual Beli Nomor : 204/JB./VII/1982 tanggal 5 Juli 1982 dibuat dihadapan MOCH. BULKAENI B.A Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Parung antara SUSANTO SALIM umur 38 tahun dengan RATNAWATI LANI lahir di Mentok 25 Desember 1925;
3. Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 4 tanggal 4 Agustus 1999 dihadapan Notaris MIRANTI TRESNANING TIMUR antara UJANG MARDJUKI LANI selaku kuasa dari Nyonya RATNAWATI LANI dengan MIRSAD SUDARGO
4. Sertipikat Hak Milik atas nama RATNAWATI LANI Nomor : 308/Jampang;
5. Akta Jual Beli antara Ratnawati Lani lahir di Garut tanggal 25 Desember 1956 dengan PHANG DJUN KHIONG lahir di Pontianak tanggal 28 Januari 1969 Nomor : 109/2005 oleh PPAT IRIANA, SH,
6. Surat Keterangan Ahli Waris atas nama RATNAWATI LANI dan ATI MARYATI tanggal 30 April 2005;
7. Sampul Warkah Balik Nama atas permohonan PHANG DJUN KHIONG
8. SKMHT atas nama PHANG DJUN KHIONG Nomor : 36 tanggal 19 Mei 2005;
9. APHT atas nama IMELDA dan VIKI HIDAYAT Nomor : 154/2005 tanggal 20 Juli 2005;
10. Sampul Warkah Hak Tanggungan dari PT BANK PERMATA tanggal 9 Agustus 2005;
11. Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 2819/05 Bogor tanggal 9 Agustus 2005;
12. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 577/2006 tanggal 26 Desember 2006;

II. KASUS YANDIH S VS PT. BANK DANAMON Tbk es

1. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, Nomor : 04/PDT.G/2006/PN.TNG tanggal 13 Juni 2006.
2. Sertipikat Hak Milik atas nama YANDI (yang sudah dicoret) tanggal 9 Desember 1991 Nomor : 610/Tanah Tinggi;
3. Akta Jual Beli No. 43/12/Tng/1997 antara YANDI (YANDIH S) umur 47 tahun dengan TANG GOAN TJOA umur 41 tahun dibuat oleh PPAT IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH;
4. Permohonan Sertipikat pemohon TAN GOAN TJOA tanggal 28 April 1997;
5. SKMHT atas nama TAN GOA TJOA tanggal 3 April 1997 Nomor : 6 dibuat oleh PPAT POEDJANTI SOEKAMTO, SH;
6. APHT atas nama SOESILO CHONDRO tanggal 29 April 1997 Nomor : 31/Tangerang/1997;
7. Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 1136/Tangerang;
8. Perjanjian Jual Beli Dan Penyerahan Piutang tanggal 30 Juni 2000 SP-171/BPPN/0600 dari BANK RAMA ke BPPN;
9. Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor : 12 dihadapan Notaris MOENDJIATI SOEGITO, SH;
10. Pemberitahuan Lelang dari Bank Danamon tanggal 16 Februari 2005 Nomor : 2316/HAI-NCA/II/05 kepada JENNY KARNOTO;
11. Surat Perjanjian antara PT BANK DANAMON INDONESIA dengan YANDIH S;
12. Surat Pernyataan atas nama YANDI S tanggal 10 Januari 2005



P U T U S A N

Nomor : 73/Pdt.Bth/2006/PN.Cbn.



“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

MIRSAD SUDARGO, alamat di Kampung Habulu RT.03/RW. 07, Desa Pondok Udik, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya, ALMUZFAR, SH; Advokat dan Pengacara yang berkantor pada Kantor Pengacara ALMUZFAR, SH Dan Rekan di Jl. A.R Hakim Gg. Musholla No.22 Beji Depok 16421, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 April 2006 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong di bawah Nomor : 204/SK/PDT/2006 selanjutnya disebut sebagai PEMBANTAH; -----

M e l a w a n :

1. UJANG MARDJUKI LANI, alamat di Tanjung Duren Barat V No.31 RT.008/RW 007 Grogol Jakarta Barat, dalam perkara ini diwakili oleh: 1. DIARSON LUBIS, SH, 2. BUDI SETIAWAN, SH Advokat dan Pengacara pada kantor Pengacara dan Penasehat Hukum Lubis, Setiawan & Partners yang berkantor di Menara Kartika Chandra 4th Floor, Suite 410-411 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.18-20, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juli 2006, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong di bawah Nomor : 253/SK/PDT/2006 selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH I; -----
2. NY. RATNAWATI LANI, alamat di Tanjung Duren Barat V No.31 RT.008/RW 007 Grogol Jakarta Barat, dalam perkara ini diwakili oleh : 1. DIARSON LUBIS, SH, 2. BUDI SETIAWAN, SH Advokat dan Pengacara pada kantor Pengacara dan Penasehat Hukum Lubis, Setiawan & Partners yang berkantor di Menara Kartika Chandra 4th Floor, Suite 410-411 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.18-20, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juli 2006, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong di bawah Nomor : 252/SK/PDT/2006 selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH II; -----
3. PHANG DJUN KHIONG ALIAS KO ALIEN, alamat di Jl. Citra Garden I No. 27 RT.009/RW007 Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH III; -----



4. PT. BANK PERMATA Tbk, alamat di Gedung Permata Bank, Jl. Jend. Sudirman Kav. 27 Jakarta, dalam perkara ini diwakili oleh: 1. SUYANTO, SH 2. ZETO BACHRI, SH 3. MILIATER SIMALANGO, SH 4. SUSI MARLINA MANURUNG, SH, Advokad dKonsultan Hukum dari pada Kantor Suyanto Bachri Simalango & Partners yang berkantor di Wisma Sntana Building Lt. 14 Jl. Jend. Sudirman Kav. 7-8 Jakarta 10220 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 September 2006, yang didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Cibinong di bawah Nomor 330/SK/PDT/2006/PN CBN selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH IV;
5. NT. IRIANA, SH Pejabat Pembuatan Akte Tanah, alamat di Mall Cileungsi Blok D No.4 Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH V; -----
6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, alamat di Jl. Tegar Beriman Cibinong, Bogor, selanjutnya disebut sebagai TERBANTAH VI; -----

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ; -----

Telah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan ; -----

Telah mendengar keterangan pihak Pembantah dan Terbantah ; -----

Telah meneliti surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi; -----

----- TENTANG DUDUKNYA PERKARA : -----

Menimbang, bahwa PEMBANTAH dalam surat bantahannya tertanggal 07 Juni 2006 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 08 Juni 2006 dibawah Register No.73/Pdt/BTH/2008/PN.Cbn. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut: -----

1. Bahwa pada tanggal 05 April 2006, PEMBANTAH telah mendapat Surat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dengan Reg. No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN CBN tertanggal 05 April 2006; (Bukti P 1) -----
2. Bahwa dalam Surat Penetapan tersebut tertulis pada halaman 1 alinea 1 Surat Permohonan tertanggal 28 Maret 2006 No.067/BP-LSAM/III/2006 dari Sonny Sasono Palgunadi, SH, Adila Elansary,SH, F.A Himawan Hari,SH, Endi Budiman, SH, dan Budi Nuryadi, SH kesemuanya adalah karyawan PT. Bank Permata Tbk (TERBANTAH IV); -----
3. Bahwa dari surat permohonan tersebut TERBANTAH IV menyebutkan akan melakukan tindakan hukum berupa eksekusi tanah milik dari pada PEMBANTAH yang beralamat dan berkedudukan di Kabupaten Bogor Kecamatan Kemang, Desa Pondok, Udik Kampung Babakan RT.02 RW 04 dan dikenal oleh umum Jl. Parung Raya Km.29 No.03 Kemang; -----



4. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2005 telah memberikan Surat Kuasa Khusus kepada kantor ALMUFZAR, SH dan REKAN dari PEMBANTAH untuk mengajukan Laporan Polisi atas telah diduga suatu tindakan Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan oleh TERBANTAH I atas tanah dan berdiri di atasnya sebuah bangunan permanen milik PEMBANTAH tersebut (Bukti P.2); -----
Bahwa PEMBANTAH membayar uang atas pembelian tanah dan bangunan dimaksud dari Kuasa Penjual Ny.RATNAWATI LANI (TERBANTAH II) kepada Sdr. Ujang Marzuki Lani (TERBANTAH I) yang tidak lain adalah anak kandung dari Ny. Ny.RATNAWATI LANI (TERBANTAH II) (Bukti P.3) -----
6. Bahwa PEMBANTAH membayar uang atas pembelian tanah dan bangunan dimaksud di atas senilai Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) yang dibayar secara cicilan terhitung sejak tanggal 14 Juni 1999 sampai dengan tanggal 05 Mei 2005, dimana seluruh surat-surat asli atas kepemilikan tanah tersebut diserahkan oleh TERBANTAH I kepada PEMBANTAH termasuk Akte Jual Beli antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II sebagai Penjual yang belum sempat di PPAT kan oleh PEMBANTAH, namun TERBANTAH II dan PEMBANTAH telah membubuhi tanda tangan di dalam Akte Jual Beli tersebut; -----
7. Bahwa sejak dibelinya tanah dimaksud oleh PEMBANTAH sebagai Pembeli dan TERBANTAH II sebagai Penjual belum sempat PEMBANTAH melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No.308 ke Badan pertanahan Negara Kabupaten Bogor ke atas nama diri PEMBANTAH oleh karena keterbatasan dana, namun Akte Jual Beli antara TERBANTAH II dengan pemilik asal Bapak Susanto Salim telah dimiliki oleh PEMBANTAH saat TERBANTAH I menerima uang pembelian tanah tersebut; -----
8. Bahwa setelah PEMBANTAH melunasi seluruh kewajibannya membeli tanah milik TERBANTAH II tersebut, maka terjadi pinjam meminjam dana antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH III, dimana PEMBANTAH meminjam uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada TERBANTAH III dengan menjaminkan tanah berikut bangunan dan surat-suratnya yang diserahkan langsung kepada TERBANTAH III seperti asli Akte Jual Beli antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II, asli Sertifikat Hak Milik No.308 berikut asli Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.228/1/78 tanggal 7 Maret 1978 dan PBB asli tahun 2004; -----
9. Bahwa pada saat terjadinya transaksi antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH III, TERBANTAH III memberikan uang tunai Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) kepada PEMBANTAH dan 2 (dua) lembar Giro Bilyet dengan jatuh tempo tertanggal 17 Juni 2005 senilai Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta Rupiah) dan tertanggal 01 Juli 2005 senilai Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) dan PEMBANTAH berusaha mencairkan dana tersebut pada tanggal jatuh tempo ternyata

dananya kosong (Bukti P.4,5) ; -----



10. Bahwa atas kosongnya dana tersebut, maka PEMBANTAH sering menghubungi dan mendatangi ke alamat TERBANTAH III di Jakarta Barat tersebut, namun tidak pernah ketemu dan berjumpa, sehingga PEMBANTAH cukup direpotkan dengan hal ini, dimana PEMBANTAH akan bermaksud akan mengambil kembali surat-suratnya dan mengembalikan uang Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) kepada TERBANTAH III, tetap tidak berhasil sampai sekarang ; -----
Bahwa TERBANTAH III menyebutkan diri beralamat di Jl. Citra Garden I No.27 RT.009 RW 07 Kecamatan Kalideres Kelurahan Kalideres Jakarta Barat sebagai bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP) No.09.5207.230169.1483 atas nama PHANG DJUNG KHIOMG alamat tersebut yang sering didatangi PEMBANTAH (Bukti P.6); -----
12. Bahwa antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH III telah terjadi hubungan sebagaimana pinjam meminjam atau pengakuan hutang dengan jaminan, bukan telah terjadinya jual beli tanah selayaknya jual beli tanah dihadapa PPAT, namun demikian yang terjadi saat sekarang adalah Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan oleh TERBANTAH III atas diri PEMBANTAH yang harus diproses secara Hukum Pidana; -----
13. Bahwa namun demikian upaya-upaya pencaharian atas diri TERBANTAH III tidak pernah berhenti hingga saat sekarang, tetap tidak berhasil; -----
14. Bahwa tiba-tiba yang membuat PEMBANTAH kaget pada tanggal 5 April 2006 datang ke alamat PEMBANTAH surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong atas tanah miliknya akan dilakukan Eksekusi; -----
15. Bahwa dasar dari TERBANTAH IV menghendaki adanya Eksekusi atas hak milik PEMBANTAH tersebut datang dari TERBANTAH III yang telah melakukan manipulasi data-data sehingga tersejadinya suatu Perbuatan Melawan Hukum atas milik PEMBANTAH, dimana TERBANTAH III telah melakukan suatu perbuatan curang membuat dan mengajukan Akte Jual Beli No.109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 antara TERBANTAH II sebagai Penjual dengan TERBANTAH III sebagai Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) TERBANTAH IV; -----
16. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli No.109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 maka diajukan oleh TERBANTAH III untuk dibalik nama Sertifikat No.308 dari TERBANTAH II kepada TERBANTAH III kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor sebagai TERBANTAH VI ; -----
17. Bahwa atas hal tersebut PEMBANTAH sangatlah merasakan dirugikan dan dirampas haknya atas miliknya sendiri oleh para TERBANTAH secara bersama maka PEMBANTAH mengajukan BANTAHAN ini agar siapaun tidak berhak merampas haknya dan mendapatkan keadilan di mata hukum yang berlaku; -----

Bahwa berdasarkan alasan – alasan yang didalilkan oleh PEMBANTAH tersebut di atas, maka dengan ini PEMBANTAH mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibinong / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut : -----



DALAM PROVISI :

1. Menyatakan ekshibit atas tanah dan rumah milik PEMBANTAH yang beralamat dan berkedudukan di Kabupaten Bogor Kecamatan Kemang Desa Pondok Udik Kampung Babakan RT.02 RW.04 dan dikenal oleh umum Jl. Parung Raya Km.29 No.03 Kemang Sertifikat Hakmilik No.308 tidak dapat dilaksanakan haruslah ditolak demi hukum; -----
2. Menyatakan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN CBN tertanggal 2 Maret 2006 dinyatakan tidak dapat dilaksanakan sampai adanya putusan bantahan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam suatu putusan provisi; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan seluruh bantahan PEMBANTAH; -----
2. Menyatakan putusan Provisi sah dan berharga; -----
3. Menyatakan PEMBANTAH adalah PEMBANTAH yang beritikad baik; -----
4. Menyatakan Akte Jual Beli No.109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 batal demi hukum dan tidak berharga; -----
5. Menyatakan Sertifikat No.308 atas nama diri TERBANTAH III dinyatakan cacad hukum dan tidak berharga dan harus dikembalikan kepada nama TERBANTAH II; -----
6. Menyatakan TERBANTAH I, TERBANTAH II, TERBANTAH III, TERBANTAH IV, TERBANTAH V, TERBANTAH VI telah melakukan bersama-sama Perbuatan Melawan Hukum; -----
7. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN CBN tertanggal 02 Maret 2006 Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum; -----
8. Menghukum TERBANTAH I, TERBANTAH II, TERBANTAH III, TERBANTAH IV, TERBANTAH V, TERBANTAH VI bersama-sama membayar biaya perkara; -----

Menimbang, bahwa pada sidang yang telah ditentukan Pihak Pembantah telah menghadiri persidangan yang diwakili oleh kuasanya bernama : ALMUZFAR, SH,

Advokat dan Pengacara yang berkantor pada Kantor Pengacara ALMUZFAR, SH Dan Rekan di Jl. A.R Hakim Gg. Musholla No.22 Beji Depok 16421, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 April 2006 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong di bawah Nomor : 204/SK/PDT/2006; -----



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pihak Terbantah I dan Terbantah II diwakili oleh kuasanya : 1. DIARSON LUBIS, SH, 2. BUDI SETIAWAN, SH Advokad dan Pengacara pada kantor Pengacara dan Penasehat Hukum Lubis, Setiawan & Partners yang berkantor di Menara Kartika Chandra 4th Floor, Suite 410-411 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.18-20, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juli 2006, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong di bawah Nomor : 253/SK/PDT/2006 dan 252/SK/PDT/2006; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Terbantah III tidak datang menghadap walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana dinyatakan dalam Surat Panggilan Sidang tertanggal 26 Juni 2006, 13 Juli 2006, dan 28 Juli 2006 dimana Terbantah III dianggap tidak mempergunakan hak-haknya dalam persidangan atas perkara tersebut; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Terbantah IV, diwakili oleh Kuasanya yang bernama : 1. SUYANTO, SH 2. ZETO BACHRI, SH 3. MILIA'TER SIMALANGO, SH 4. SUSI MARLINA MANURUNG, SH, Advokad Konsultan Hukum dari pada Kantor Suyanto Bachri Simalango & Partners yang berkantor di Wisma Sntana Building Lt. 14 Jl. Jend. Sudirman Kav. 7-8 Jakarta 10220 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 September 2006, yang didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Cibinong di bawah Nomor 330/SK/PDT/2006/PN CBN ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Terbantah V hadir sendiri tanpa diwakili oleh kuasanya; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Terbantah VI, diwakili oleh kuasanya yang bernama : 1. VICTOR P. SIMANJUNTAK, SH 2. EDDY SOFYAN, SH 3. MEDY LELELANGAN, A.Ptnh, 4. ENANG SUTRIYADI, SH, 5.BUCHORI RIZAL, SH, 6.MUHADI, SH, 7. SYAMSU RIZAL, SH, 8. AGUNG GUNAWAN, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2006, yang didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Cibinong di bawah Nomor 296/SK/PDT/2006/PN CBN; -----

Menimbang, bahwa Ketua Majelis telah menunjuk mediator dari Pengadilan Negeri Cibinong yaitu Sdr. MARSUDIN NAINGGOLAN, S.H., guna mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa untuk mengakhiri sengketa para pihak, dengan jalan damai, akan tetapi berdasarkan laporan pelaksanaan mediasi usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, kemudian pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakann Bantahan Pembantah yang isinya dipertahankan oleh Pembantah ; -----



Menimbang, bahwa terhadap Bantahan Pembantah tersebut, Terbantah I dan Terbantah II telah mengajukan Surat Jawaban yang berbunyi sebagai berikut: -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terbantah I dan Terbantah II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Pembantah kecuali yang diakui secara tegas-tegas; -----
2. Bahwa Terbantah I dan Terbantah II sangat keberatan atas dalil Pembantah butir 4 yang telah menganggap Terbantah I telah melakukan Penipuan dan Penggelapan atas tanah dan berdirinya di atasnya bangunan milik Pembantah, karena Terbantah I tidak pernah melakukan perbuatan sebagaimana yang dituduhkan Pembantah tersebut; -----
3. Bahwa Terbantah I dan Terbantah II mohon akta atas tuduhan pembantah tersebut sehingga Terbantah I telah dilaporkan kepada Polisi dan apabila Pembantah tidak dapat membuktikan perbuatan sebagaimana yang telah dituduhkannya tersebut maka Terbantah I akan melakukan tindakan hukum sesuai dengan Pasal 335 KUHP tentang Perbuatan Tidak Menyenangkan, Pasal 310 ayat (1) KUHP tentang Pencemaran nama Baik dan Pasal 311 ayat (1) KUHP tentang Perbuatan Fitnah; -----
4. Bahwa Terbantah I pada tahun 1999 dalam kapasitasnya sebagai Penerima Kuasa dari Terbantah II yang merupakan ibu kandung dari Terbantah I hanya melakukan jual beli atas sebidang tanah milik Terbantah II No.308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 m2 kepada Pembantah tahun 1999 dengan harga sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) dan setelah itu Terbantah I tidak pernah melakukan penjualan apaun terhadap obyek yang dimaksud Pembantah kepada siapapun kecuali hanya menunggu pembayaran secara angsur dari pembantah yang baru lunas pada tahun 2005; -----
5. Bahwa transaksi jual beli sebidang tanah milik Terbantah II No.308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 m2 tersebut dilakukan antara Terbantah I dan Pembantah sesuai dengan Akta Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH tentang Pengikatan Jual Beli, No.4 tanggal 4-8-1999 yang mana cara pembayaran yang dilakukan oleh Pembantah sebagai Pembeli adalah



dengan cara diangsurkan pembayaran tersebut baru dilunasi oleh Pembantah pada tahun 2005; -----

Bahwa Terbantah I dan Terbantah II keberatan atas dalil Pembantah butir 15 yang menyebutkan: ".....dimana Terbantah telah melakukan perbuatan curang membuat dan mengajukan Akte Jual Beli No.109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 antara Terbantah sebagai Penjual....." karena sebagaimana dalil Pembantah butir 4 & 5, baik Terbantah I maupun Terbantah II sejak tanggal 4-8-1999 sampai dengan saat ini belum pernah menjual sebidang tanah No.308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 m2 kepada siapapun kecuali kepada Pembantah; -----

7. Bahwa Terbantah II tidak pernah melakukan transaksi apapun yang berkaitan dengan tanah No.308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 m2 kepada Terbantah III dan Terbantah II sama sekali tidak mengenal Terbantah III tersebut; -----
8. Bahwa Terbantah I dan Terbantah II mohon akta sebagaimana dalil Pembantah butir 15 tersebut karena disamping Terbantah II sama sekali tidak mengenal Phank Djun Khiong alias Ko Alien/Terbantah III dan Terbantah II sama sekali tidak tahu menahu tentang hubungan pinjam meminjam antara Pembantah dengan Terbantah III, sehingga tidak berdasarkan sama sekali alasan Pembantah mengajukan bantahan ini kepada Terbantah I dan Terbantah II; -----
9. Bahwa adalah tidak realistis sebagaimana dalil Pembantah butir 15 tersebut mengingat tenggang waktu pelunasan Pembantah kepada Terbantah II atas pembelian sebidang tanah milik Terbantah II No.308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 m2 tersebut pada tanggal 05 Mei 2005 dan kemudian Terbantah II telah menjual kembali pada tanggal 19 Mei 2005 kepada Terbantah III adalah suatu hal yang tidak mungkin dapat dilakukan Terbantah I dan Terbantah II; -----
10. Bahwa perlu kiranya diketahui bahwa Terbantah II yang saat ini telah berusia 70 tahun, jangankan untuk melakukan jual beli dengan Terbantah III untuk berdiri saja sudah susah karena sudah sejak lama Terbantah II menderita penyakit Parkinson dan oleh karena pada waktu melakukan jual beli dengan Pembantah pada tahun 1999, Terbantah II menunjuk anak kandungnya Terbantah I sebagai kuasa untuk menjual dan Terbantah I hanya melakukan jual beli tanah No.308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 m2 kepada Pembantah dan setelah itu tidak lagi melakukan penjualan apapun kepada siapapun mengenai tanah tersebut; -----
11. Bahwa Terbantah I dan Terbantah II sangat keberatan telah dianggap sebagai pihak



yang merugikan Pembantah karena sebagaimana dalil bantahan Pembantah butir 8 segala surat-surat yang berkaitan dengan status tanah yang terletak Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 m² tersebut telah berada pada Pembantah sehingga Pembantah dapat mengajukan hubungan pinjam meminjam dengan Terbantah III oleh karena itu tidak ada korelasinya antara Terbantah I dan Terbantah II dengan Terbantah III tentang urusan pinjam meminjam tersebut; -----

12. Bahwa tidak jelas dan kabur (*obscur*) alasan Pembantah kepada Terbantah I dan Terbantah II atas perbuatan mana sehingga Terbantah I dan Terbantah II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan justru sebaliknya pembantah seharusnya berterima kasih kepada Terbantah I dan Terbantah II karena pembelian tanah yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 m² tersebut dapat dilakukan dengan cara angsuran dan Pembantah tidak dikenakan bunga sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2005; -----
13. Bahwa sudah sepatutnya bantahan Pembantah kepada Terbantah I dan Terbantah II dinyatakan tidak dapat diterima karena Pembantah tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Terbantah I dan Terbantah II sehingga cukup beralasan secara hukum bantahan Pembantah ini untuk ditolak seluruhnya dan jual beli yang dilakukan oleh Terbantah I atas kuasa dari Terbantah II kepada Pembantah adalah telah sah karena telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata dan sebagaimana juga tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.952K/Sip/1974 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.665K/Sip/1979 sehingga jual beli tanah antara Terbantah I dan Terbantah II dengan Pembantah adalah sah; -----
14. Bahwa kemudian Pembantah yang telah menjaminkan tanah yang telah dibeli dari Terbantah II kepada Terbantah III itu adalah merupakan urusan dan tanggung jawab sendiri Pembantah yang tidak ada kaitannya sama sekali dengan Terbantah I dan Terbantah II; -----
15. Bahwa apabila Pembantah tidak membuktikan perbuatan melawan hukum Terbantah I dan Terbantah II maka sudah sepatutnya Pembantah memberikan sejumlah ganti kerugian kepada Terbantah I dan Terbantah II karena harkat dan martabatnya sebagai manusia Terbantah I dan Terbantah II telah teraniaya baik karena telah dilaporkan karena dianggap melakukan penipuan dan penggelapan dan juga dianggap telah melakukan perbuatan curang, oleh karena adalah wajar Pembantah memberikan ganti rugi secara tunai Kepada Terbantah I dan Terbantah II yang jumlahnya masing-masing sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah); -----

Maka,

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbantah I dan Terbantah II mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut: -----



DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan bantahan Pembantah khususnya yang menyangkut Terbantah I dan Terbantah II tidak dapat diterima untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak beritikad baik; -----
3. Menghukum Pembantah untuk memberikan ganti kerugian secara tunai kepada Terbantah I dan Terbantah II masing-masing sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah); -----
4. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara; -----

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya; -----

Menimbang, bahwa atas bantahan Pembantah maka pada tanggal 10 Oktober 2006, Terbantah IV telah mengajukan surat jawabannya yang berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI:

A. SURAT KUASA PEMBANTAH TIDAK BERSIFAT KHUSUS, MENGANDUNG CACAD FORMIL.

1. Bahwa surat kuasa tertanggal 21 April 2006 yang diberikan oleh Pembantah (Mirsad Sudargo) kepada kuasanya, tidak memenuhi syarat sebagai surat kuasa khusus untuk berperkara/beracara di Pengadilan Negeri; -----
2. Bahwa dalam surat kuasa tersebut, samasekali tidak dicantumkan TERHADAP SIAPA bantahan Pembantah diajukan. Pada bagian "khusus" dari surat kuasa tersebut, hanya disebutkan : -----

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa memberikan bantuan hukum serta mewakilinya sebagai PEMOHON BANTAHAN atas perkara PERDATA sebagaimana Surat Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN CBN tertanggal 05 April 2006 atas kepemilikan diri Pemberi Kuasa berdasarkan SERTIFIKAT Hak Milik No. 308 dengan GS No. 4911/1982 seluas 2.340 M2 yang masih atas nama pemilik asal Ny. RATNAWATI LANI dan Akte Jual Beli antara Ny. Ratnawati Lani sebagai Penjual dengan Pemberi Kuasa sebagai Pembeli di Pengadilan Negeri Cibinong". -----

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung



Republik Indonesia No.06 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.01 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971, maka unsur-unsur pokok dan sangat esensial yang harus dicantumkan dalam suatu surat kuasa khusus adalah mengenai identitas para pihak, pokok-pokok dan atau alasan/dasar bantahan. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut, surat kuasa khusus (bijzondere schriftelijke machtiging), harus dengan tegas dan jelas menyebutkan : -----

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relatif; -----
- Identitas para pihak yang berperkara; -----
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan; -----
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa; -----

4. Bahwa semua syarat sebagaimana dimaksud dalam butir 3 diatas bersifat kumulatif. Oleh karena itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil. -----

5. Bahwa dengan jelas Surat Kuasa tertanggal 21 April 2006 yang diberikan Pembantah kepada kuasanya tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagai suatu surat kuasa khusus untuk keperluan berperkara di Pengadilan Negeri. Hal ini pun sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu Putusan Mahkamah Agung No.296 K/Sip/1970, Putusan Mahkamah Agung No.3412K/Sip/1983, Putusan Mahkamah Agung No.34/10 K/Pdt/1983 Putusan Mahkamah Agung No.57K/Pdt/1984, yang pada intinya menyebutkan bahwa surat kuasa yang tidak menyebutkan pihak yang akan digugat/dibantah menyebabkan surat kuasa itu tidak sah dan tidak memenuhi surat kuasa khusus yang disyaratkan oleh undang-undang, oleh karena itu bantahan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya sebagai tidak dapat diterima; -----

B. SURAT KUASA TIDAK SAH

6. Bahwa selain hal tersebut di atas, ternyata materai tempel yang dipergunakan pada surat kuasa tertanggal 21 April 2006 yang digunakan Pembantah dalam perkara ini tidak dibubuhi tanggal, bulan dan tahun; -----

7. Bahwa pencantuman tanggal, bulan dan tahun pada materai tempel yang digunakan dalam surat kuasa adalah merupakan keharusan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 ayat (5) dan ayat (9) Undang-undang No.13 tahun 1985 yang menentukan hal-hal sebagai berikut : -----

Pasal 7 ayat (5):

Perlindungan hukum..., Anita Archam, FH UI, 2012,

"Pembubuhan tanda tangan disertai pencantuman tanggal, bulan dan tahun dilakukan dengan tinta atau sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas materai tempel" -----



Pasal 7 ayat (5) :

'Apabila ketentuan sebagaimana disebut dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermaterai; -----

8. Bahwa mengingat berdasarkan Pasal 7 ayat (9) juncto Pasal 7 ayat (5) surat kuasa termaksud dianggap "tidak bermaterai" maka menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) (a), hakim yang mengadili perkara ini tidak dibenarkan menerima, mempertimbangkan dan menyimpan surat kuasa dimaksud. Berikut ini kutipan dari Pasal 11 ayat (1) (a) tersebut: -----
"Pejabat pemerintah, hakim, panitera, juru sita, notaris dan pejabat umum lainnya, masing-masing dalam tugas dan jabatannya tidak dibenarkan: -----
 - a. menerima, mempertimbangkan, atau menyimpan dokumen yang bea materainya tidak atau kurang dibayar." -----
9. Bahwa karenanya, berdasar hal tersebut di atas maka surat kuasa termaksud tidak dapat dipergunakan oleh kuasa Pembantah untuk mewakili kepentingan Sdr. Mirsad Sudargo dalam persidangan perkara ini; -----
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, karena yang menandatangani bantahan adalah Penerima Kuasa, sedang surat kuasanya tidak memenuhi syarat, maka TELAH TERBUKTI SECARA SAH DAN MENYAKINKAN MENURUT HUKUM Bantahan dibuat dan ditanda tangani Penerima Kuasa berdasarkan Surat Kuasa yang tidak sah. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.1712 K/Pdt/1984 yang menegaskan, surat kuasa yang tidak menyebut pihak atau subjek maupun objek perkara dianggap tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.06 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.01 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 ; -----

C. PENERIMA KUASA BERTINDAK MELAMPAUI KEWENANGAN YANG DIBERIKAN BERDASARKAN SURAT KUASA

11. Bahwa pengajuan bantahan Pembantah dalam perkara ini didasarkan pada surat kuasa tertanggal 5 April 2006 yang diberikan oleh Pembantah asli, Sdr. Mirsad Sudargo kepada kuasa hukumnya. -----
12. Bahwa sebagaimana disebutkan sebelumnya, yaitu pada bagian "khusus" dari surat kuasa tersebut, disebutkan : -----

"Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa memberi bantuan hukum serta mewakilinya sebagai Pemohon Bantahan atas perkara PERDATA sebagaimana Surat penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No.07/Pdt/Sita.lks.Akte/2006/PN.CBN

tertanggal 05 April 2006 atas kepemilikan di Pemberi Kuasa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.38 dengan GS No.4911/1982 seluas 2340 m2 yang masih atas nama pemilik asal Ny. RATNAWATI LANI dan Akte jual Beli antara Ny. Ratnawati Lani sebagai Penjual dengan Pemberi Kuasa sebagai Pembeli di Pengadilan Negeri Cibinong". -----



Berdasarkan surat kuasa tersebut, Penerima Kuasa hanya diberikan kuasa khusus untuk mengajukan bantahan terhadap penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN.CBN tertanggal 05 April 2006; -----

14. Bahwa namun dalam kenyataannya Penerima Kuasa telah bertindak melampaui kuasa yang diberikan yakni dengan meminta Pengadilan Negeri menyatakan Akte Jual Beli No.109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 batal demi hukum dan tidak berharga serta menyatakan sertifikat no.308 atas nama diri Terbantah III dinyatakan cacat hukum dan tidak berharga dan harus dikembalikan kepada nama Terbantah II; -----
 15. Bahwa berdasarkan hal tersebut jelas Bantahan Pembantah yang dibuat oleh Kuasa Pembantah MENYIMPANG DARI WEWENANG YANG DIBERIKAN OLEH PEMBANTAH ASLI berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 April 2006. Dengan perkataan lain kuasa Pembantah TIDAK mempunyai wewenang untuk meminta Pengadilan Negeri menyatakan Akte Jual Beli No.109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 batal demi hukum dan tidak berharga dan harus dikembalikan kepada nama Terbantah III; -----
 16. Bahwa mengingat Bantahan Pembantah dibuat menyimpang dari sura kuasa yang diberikan untuk itu, maka bantahan tersebut TIDAK SAH dan harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima; -----
- D. PEMBANTAH TIDAK BERKUALITAS UNTUK MENGAJUKAN BANTAHAN; ---
17. Bahwa bantahan Pembantah diajukan sehubungan dengan Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN.CBN tertanggal 05 April 2006, dengan dalil bahwa tanah yang diletakkan sita eksekusi adalah miliknya; -----
 18. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 20, Pasal 3 huruf (a) dan pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, bahwa tanda bukti hak/kepemilikan atas suatu tanah adalah sertifikat dan Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat; -----
 19. Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik No.308/Desa Jampang dengan jelas tercatat



nama pemilik atau yang berhak atas tanah termaksud adalah PHANG DJUN KIONG bukan Pembantah;

Bahwa dengan demikian sepanjang PEMBANTAH tidak dapat membuktikan sebaliknya, Pembantah TIDAK BERKUALITAS UNTUK MENGAJUKAN BANTAHAN terhadap Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN.CBN tertanggal 05 April 2006, dan oleh karenanya Bantahan Pembantah haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard); -----

E. BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) ----

21. Bahwa Pembantah tidak mengkuualifikasikan secara jelas Perbuatan Terbantah IV, sebagaimana terbukti dari uraian berikut ini: -----

a. Bahwa pada bagian Petitum bantahannya Pembantah meminta Pengadilan Negeri Cibinong untuk menyatakan Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV, Terbantah V dan Terbantah VI telah melakukan bersama-sama Perbuatan Melawan Hukum; -----

b. Bahwa AKAN TETAPI dari awal sampai dengan akhir bantahan pada bagian Posita, Pembantah sama sekali tidak menjelaskan dan/atau menguraikan secara jelas kualifikasi perbuatan-perbuatan Terbantah IV yang merupakan perbuatan Melawan Hukum; -----

c. Bahwa dalam praktek hukum acara perdata, Pembantah berkewajiban untuk mengkuualifikasikan perbuatan pihak-pihak yang dibantahnya tersebut dalam posita Bantahan untuk menunjukkan perbuatan Terbantah yang dapat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigidaad). Jika Pembantah mendalilkan Terbantah IV melakukan Perbuatan Hukum maka disamping harus mengkuualifikasikan secara jelas perbuatan dimaksud, Pembantah juga haru menunjukkan dan membuktikan bahwa Perbuatan tersebut benar-benar telah memenuhi unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata (vide "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer) karangan Munir Fuady,SH,MH,LLM, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti Tahun 2002 pada halaman 10s/d13", yaitu: -----

- Adanya suatu perbuatan; -----
- Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain, yang dijamin oleh



hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*gooddozoben*), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain; -----

- Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur Kelalaian (*negligence culpa*) dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaar digingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain; -----

- Adanya kerugian bagi koban; -----

- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian; -----

22. Bahwa Pembantah mencampur adukkan Antara Petitum Perkara bantahan dan Perkara Gugatan, sebagaimana terbukti dalam uraian berikut:

a. Bahwa yang lebih membuat kabur atau tidak jelas lagi, karena pada bagian petitum dari Bantahannya pada butir 4 dan 5, Pembantah meminta Pengadilan Negeri Cibinong untuk memutuskan: -----

(4) Menyatakan Akte Jual Beli No.109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 batal demi hukum dan tidak berharga; -----

(5) Menyatakan Sertifikat 308 atas nama diri terbantah III dinyatakan cacat --- hukum dan tidak berharga dan harus dikembalikan kepada nama Terbantah III; -----

b. Bahwa Petitum dalam butir 4 dan 5 adalah tuntutan yang seharusnya disampaikan dalam perkara gugatan bukan dalam perkara bantahan, Perkara bantahan adalah perkara yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan oleh pihak Pengadilan. Samasekali bukan untuk menguji apalagi membatalkan suatu dokumen hukum tertentu; -----

Maka, berdasarkan Eksepsi-eksepsi : -----

1. Surat Kuasa pembantah tidak bersifat khusus dan mengandung cacat formil; -----

2. Surat Kuasa tidak sah; -----

3. Penerima kuasa bertindak melampaui kewenangan yang diberikan berdasarkan Surat Kuasa; -----

4. Pembantah tidak berkualitas untuk mengajukan bantahan; -----

5. Bantahan Pembantah tidak jelas dan kabur (*obscur libel*); -----

Mohon agar majelis yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara Bantahan a quo menolak bantahan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan Bantahan a quo sebagai tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*); -----



nama pemilik atau yang berhak atas tanah termaksud adalah PHANG DJUN KIONG bukan Pembantah;

Bahwa dengan demikian sepanjang PEMBANTAH tidak dapat membuktikan sebaliknya, Pembantah TIDAK BERKUALITAS UNTUK MENGAJUKAN BANTAHAN terhadap Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN.CBN tertanggal 05 April 2006, dan oleh karenanya Bantahan Pembantah haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard); -----

E. BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) ---

21. Bahwa Pembantah tidak mengkualifikasikan secara jelas Perbuatan Terbantah IV, sebagaimana terbukti dari uraian berikut ini: -----

- a. Bahwa pada bagian Petitum bantahannya Pembantah meminta Pengadilan Negeri Cibinong untuk menyatakan Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV, Terbantah V dan Terbantah VI telah melakukan bersama-sama Perbuatan Melawan Hukum; -----
- b. Bahwa AKAN TETAPI dari awal sampai dengan akhir bantahan pada bagian Posita, Pembantah sama sekali tidak menjelaskan dan/atau menguraikan secara jelas kualifikasi perbuatan-perbuatan Terbantah IV yang merupakan perbuatan Melawan Hukum; -----
- c. Bahwa dalam praktek hukum acara perdata, Pembantah berkewajiban untuk mengkualifikasikan perbuatan pihak-pihak yang dibantahnya tersebut dalam posita Bantahan untuk menunjukkan perbuatan Terbantah yang dapat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigidaad). Jika Pembantah mendalilkan Terbantah IV melakukan Perbuatan Hukum maka disamping harus mengkualifikasikan secara jelas perbuatan dimaksud, Pembantah juga harus menunjukkan dan membuktikan bahwa Perbuatan tersebut benar-benar telah memenuhi unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata (vide "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer) karangan Munir Fuady,SH,MH,LLM, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti Tahun 2002 pada halaman 10s/d13", yaitu: -----
 - Adanya suatu perbuatan; -----
 - Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain, yang dijamin oleh



hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goedezeben), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain; -----

- Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur Kelalaian (negligence culpa) dan tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (recht vaar digingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain; -----
- Adanya kerugian bagi korban; -----
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian; -----

22. Bahwa Pembantah mencampur adukkan Antara Petitum Perkara bantahan dan Perkara Gugatan, sebagaimana terbukti dalam uraian berikut:

a. Bahwa yang lebih membuat kabur atau tidak jelas lagi, karena pada bagian petitum dari Bantahannya pada butir 4 dan 5, Pembantah meminta Pengadilan Negeri Cibinong untuk memutuskan: -----

(4) Menyatakan Akte Jual Beli No.109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 batal demi hukum dan tidak berharga; -----

(5) Menyatakan Sertifikat 308 atas nama diri terbantah III dinyatakan cacat --- hukum dan tidak berharga dan harus dikembalikan kepada nama Terbantah III; -----

b. Bahwa Petitum dalam butir 4 dan 5 adalah tuntutan yang seharusnya disampaikan dalam perkara gugatan bukan dalam perkara bantahan, Perkara bantahan adalah perkara yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan oleh pihak Pengadilan. Samasekali bukan untuk menguji apalagi membatalkan suatu dokumen hukum tertentu; -----

Maka, berdasarkan Eksepsi-eksepsi : -----

1. Surat Kuasa pembantah tidak bersifat khusus dan mengandung cacat formil; -----
2. Surat Kuasa tidak sah; -----
3. Penerima kuasa bertindak melampaui kewenangan yang diberikan berdasarkan Surat Kuasa; -----
4. Pembantah tidak berkualitas untuk mengajukan bantahan; -----
5. Bantahan Pembantah tidak jelas dan kabur (obscuur libel); -----

Mohon agar majelis yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara Bantahan a quo menolak bantahan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan Bantahan a quo sebagai tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard); -----



Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Terbantah IV akan menanggapi Bantahan Pembantah pada bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini. -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Terbantah IV uraikan dalam bagian Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai bagian integral dan tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam bagian Pokok Perkara ini. -----
2. Bahwa selanjutnya Terbantah IV membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Pembantah dalam Bantahannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbantah IV. -----
3. Bahwa sebelum lebih lanjut Terbantah IV menanggapi dalil-dalil Pembantah terlebih dahulu Terbantah kemukakan bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.308/Jampang (SHM No.308) adalah merupakan jaminan kredit dari Terbantah III untuk menjamin terlaksananya pengembalian fasilitas kredit yang telah diperoleh Terbantah III dari Terbantah IV sebagaimana terbukti dari Perjanjian Kredit Nomor 5 tanggal 19 Mei 2005 (Bukti T.IV-1); -----
4. Terhadap SHM No.308 telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.2819/2005 tertanggal 9 Agustus 2005 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.154/2005 tertanggal 20 Juli 2005 yang dibuat oleh dan ditanda tangani oleh Iriani, SH, PPAT untuk daerah kerja Kabupaten Bogor (Bukti T.IV-2); -----
5. Bahwa selanjutnya karena Terbantah III telah wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya sesuai perjanjian kredit yang ada, Terbantah IV mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan No.154/2005 tertanggal 20 Juli 2005, yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" atas tanah dan bangunan SHM No.308. -----
6. Bahwa oleh karena permohonan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut secara yuridis adalah sah dan cact hukum sedikit pun serta telah dilengkapi bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Ketua Pengadilan Negeri Cibinong telah memenuhi permohonan tersebut hingga akhirnya dengan perantaraan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor, tanah dan bangunan SHM No.308 telah dilelang pada tanggal 15 Juni 2006 bertempat di Pengadilan Negeri Cibinong. Akan tetapi karena penawaran belum mencapai harga yang ditentukan, penjualan lelang belum terlaksana. -----
7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas jelas bahwa pembebanan Hak



Tanggungans atas eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan SHM No.308 telah dilakukan sesuai ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, hal tersebut terbukti dengan diprosesnya permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang Terbantah IV diajukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong. Karena jelas dalil-dalil dari Bantahan yang diajukan oleh Pembantah terkesan dibuat-buat dengan tujuan merugikan Terbantah IV dengan menunda pelaksanaan lelang. Mengingat Terbantah IV sebagai pihak yang telah melaksanakan haknya sesuai ketentuan dan prosedur hukum maka kepentingan hukum Terbantah IV sebagai pemegang Hak Tanggungan yang berirah "Dem Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" harus dilindungi demi keadilan dan kepastian hukum. -----

8. Bahwa selanjutnya Terbantah IV menolak dengan tegas dalil-dalil Pembantah pada butir 5 s/d 7 yang menyatakan: -----

Butir 5

"Bahwa Pembantah memiliki tanah berikut bangunan di atasnya tersebut sejak 14 Juni 1999 berdasarkan Kwitansi Pembelian sebagai bukti Pembayaran atas tanah dimaksud dari Kuasa Penjual Ny. RATNAWATI LANI (Terbantah II) kepada Sdr. Ujang Marzuki Lani (Terbantah I) (Bukti P.3); -----

Butir 6

"Bahwa Pembantah membayar uang atas pembelian tanah dan bangunan dimaksud diatas senilai Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta Rupiah) yang dibayar secara cicilan terhutang sejak tanggal 14 Juni 1999 sampai dengan 5 Mei 2005, dimana seluruh surat-surat asli atas kepemilikan tanah tersebut diserahkan oleh Terbantah I kepada Pembantah termasuk Akte Jual Beli antara Pembantah dengan Terbantah II sebagai Penjual yang belum sempat di PPAT kan oleh Pembantah, namun Terbantah II dan Pembantah telah membubui tanda tangan di dalam Akte Jual beli tersebut" -----

Butir 7

"Bahwa sejak dibelinya tanah dimaksud oleh Pembantah sebagai Pembeli dan Terbantah II sebagai Penjual belum sempat Pembantah melakukan balik nama Sertifikat hak Milik No.308 ke Badan Pertanahan Negara Kabupaten Bogor ke atas nama diri Pembantah oleh karena keterbatasan dana, namun Akte Jual Beli antara Terbantah II dengan pemilik asal Bapak SUSANTO SALIM telah dimiliki oleh Pembantah saat Terbantah I menerima uang pembelian tanah tersebut" -----

9. Bahwa Terbantah IV mensomeer Pembantah untuk membuktikan dan memperlihatkan di persidangan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan Jual Beli sebagaimana yang didalilkan oleh Pembantah, yaitu: -----



- a. Surat Kuasa dari Ny. RATNAWATI LANI (Terbantah II) kepada Sdr. UJANG MARZUKI LANI (Terbantah I) untuk menerima uang pembayaran jual beli tanah dari Pembantah; -----
 Akte Jual Beli antara Pembantah dengan Terbantah II; -----
 Bukti pelunasan dan/atau pembayaran cicilan dari tanggal 14 Juni 1999 s/d tanggal 05 Mei 2005; -----
10. Bahwa dalil-dali Pembantah pada butir 5 s/d 7 tersebut yang menyatakan Pembantah seolah-olah adalah pemilik tanah dan bangunan SHM No.308, dengan hanya menunjukkan dan/atau mendasarkan pada bukti Kwitansi Pembelian dari Terbantah I (anak kandung dari Terbantah II) dan Akte Jual Beli yang belum sempat di PPAT kan tetapi sudah dibubuhi tanda tangan yang tentunya masih sangat diragukan keabsahannya, SAMA SEKALI TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM. Karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 20, Pasal 3 huruf (a) dan pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("Pendaftaran tanah") jo Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("Undang-undang Pokok Agraria"). bahwa tanda bukti hak/kepemilikan atas suatu tanah adalah Sertifikat dan Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Dan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 617 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Pokok Agraria, jo Pendaftaran Tanah disebutkan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan; ----
11. Bahwa terbukti sampai saat ini pun nama yang tercatat dalam SHM No.308 adalah PHANG DJUN KHIONG (Terbantah III), sehingga secara hukum yang berhak atau pemilik sah dari SHM 308 tersebut adalah PHANG DJUN KHIONG; -----
12. Bahwa apabila menurut Pembantah, Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau tindak pidana penipuan/atau penggelapan, maka seharusnya Pembantah terlebih dahulu membuktikan hal tersebut baik melalui Gugatan Perdata dan/atau Laporan Pidana. Dan sepanjang belum adanya suatu putusan Pengadilan baik Perdata maupun Pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) yang menyatakan bahwa Terbantah III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan/atau yang menyatakan peralihan hak atas tanah SHM 308 dari Terbantah II kepada Terbantah III adalah hasil atau berdasarkan tindak pidana kejahatan (penipuan dan/atau penggelapan) dan/atau yang menyatakan bahwa pemilik sah atas SHM 308 adalah Pembantah, maka secara hukum Pembantah sama sekali tidak berhak sebagai pemilik atas SHM 308 tersebut; -----
13. Bahwa Terbantah IV MOHON AKTA atas PENGAKUAN dari Pembantah dalam



dalil Bantahan pada butir 8 yang menyatakan bahwa antara Pembantah dengan Terbantah III telah terjadi pinjam meminjam uang sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta Rupiah) dengan memberikan jaminan berupa tanah berikut bangunan dan surat-suratnya diserahkan langsung kepada Terbantah III seperti Asli Akte Jual Beli antara Pembantah dengan Terbantah II, Sertifikat Hak Milik No.308 berikut Asli Surat Ijin Mendirikan Bangunan dan PBB tahun 2004; -----

14. Bahwa jika benar apa yang didalilkan oleh Pembantah dalam Bantahannya pada butir 9 s/d butir 13 dan butir 15 s/d butir 16, yang pada intinya menyatakan bahwa Pembantah telah tertipu atau ditipu oleh Terbantah III antara lain cek yang diterima oleh Pembantah dari Terbantah III ternyata kosong dan Terbantah III telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 109/2005 antara Terbantah II selaku Penjual dan Terbantah III selaku Pembeli, maka hal tersebut selanjutnya menjadi resiko dan tanggung jawab Pembantah, karena pinjam meminjam uang tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan Terbantah IV; -----

DALAM PROVISI

1. Bahwa Terbantah IV juga menolak dengan tegas dalil-dalil dan/atau permohonan Pembantah pada bagian provisi butir 1 dan 2, yang meminta agar pelaksanaan eksekusi atas tanah dan bangunan sebagaimana terdaftar dalam SHM 308 yang menjadi jaminan atas hutang/kredit Terbantah III kepada Pembantah ditolak dan/atau tidak dapat dilaksanakan, karena dalil-dalil dan/atau permohonan tersebut sama sekali tidak berdasar hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak, dengan alasan-alasan sebagai akan diuraikan berikut ini. -----
2. Bahwa sebagaimana telah Terbantah IV kemukakan pada bagian Eksepsi dan Pokok Perkara khususnya pada butir 12, jika seandainya apa yang didalilkan oleh Pembantah bahwa Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau melakukan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk mengajukan permohonan penangguhan pelaksanaan lelang eksekusi atas SHM 308 dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. Dalil-dalil Pembantah tersebut baru dan masih bersifat tuduhan dan/atau dugaan yang tentunya perlu pembuktian lebih lanjut untuk membuktikan kebenarannya melalui proses Pengadilan baik perdata maupun pidana (vide Pasal 1365 KUHPerdara dan/atau Pasal 1 angka 24 dan 25 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP) juncto Pasal 372 dan 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP); -----
 - b. Bahwa sepanjang belum ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) atas dugaan dan/atau tuduhan tersebut, maka Pembantah



sama sekali tidak mempunyai kapasitas hukum untuk mengajukan Bantahan tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1918 KUHPerdara yang dengan tegas menyebutkan: -----

“Suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak, dengan mana seorang telah dijatuhkan hukuman karena suatu kejahatan maupun pelanggaran, didalam suatu perkara perdata dapat diterima sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika, dapat dibuktikan sebaliknya.” -----

- c. Permohonan lelang eksekusi yang Terbantah IV ajukan atas SHM 308 yang menjadi jaminan atas hutang/kredit Terbantah IV sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dan didasarkan kepada Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dipersamakan dengan Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (vide Pasal 224 HIR jo Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). -----
3. Bahwa selain Bantahan pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi (Pasal 297 ayat (3) HIR, Bantahan Pembantah juga **SAMASEKALI TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM** berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka jelas permohonan Provisi maupun permohonan lainnya pada bagian dalam Pokok Perkara yang dimohonkan oleh Pembantah **SAMA SEKALI TIDAK BERDASAR DAN KARENYA HARUS DITOLAK**. -----

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini kami mohon agar dengan segala wewenang dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara Bantahan ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Terbantah IV untuk seluruhnya; -----
2. Menolak Bantahan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard); -----

DALAM PROVISI

Menolak Permohonan Provisi Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard); -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Bantahan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard); -----
 2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
- TAU, jika Majelis hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono). -----



Menimbang, bahwa atas bantahan Pembantah maka pada tanggal 10 Agustus 2006, Terbantah V telah pula mengajukan jawabannya yang berbunyi sebagai berikut:-----

1. Bahwa Terbantah V menolak seluruh dalil-dalil bantahan dan tuntutan Pembantah kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini; -----
2. Bahwa dalil bantahan Pembantah butir 1 s/d 17 posita tidak ada hubungan hukum dengan Pembantah V sehingga tidak relevan bagi Terbantah V, oleh karena dalil tersebut tidak perlu ditanggapi; -----
3. Bahwa akta Jual Beli Nomor 109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Parung Bogor, luas tanah 2.340 m², luas bangunan 380 m², dengan Sertifikat Hak Milik nomor 308 antara Ratnawati Iani selaku Penjual dan PHANG DJUN KHIONG selaku Pembeli adalah sah karena telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu telah memenuhi unsur-unsur/syarat-syarat jual beli yang ditegaskan dalam Pasal 1320, 1458 KUHPerdara, oleh karenanya dalil Pembantah yang menyatakan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 109/2005 tanggal 19 Mei 2005 didasarkan pada perbuatan melawan hukum, sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga harus ditolak; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Terbantah V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus sebagai berikut: -----

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan sah akta Jual Beli Nomor 109/2005 tanggal 19 Mei 2005; -----
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara; -----

Menimbang, bahwa atas bantahan Pembantah maka Terbantah VI telah pula mengajukan jawabannya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terbantah VI menolak seluruh dalil-dalil gugatan Pembantah kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Terbantah VI; -----

2. Tentang Error in Objecto



- a. Bahwa, secara hukum kedudukan Penggugat dalam suatu perkara adalah pihak yang “merasa” haknya telah dilanggar dan menarik pihak yang “dirasa” melanggar haknya tersebut sebagai Tergugat dalam suatu perkara. Menurut *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 1 Agustus 1983 No.1072 K/Sip.1982 yang termuat dalam Yurisprudensi Indonesia yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI penerbitan 1983-1 halaman 191, secara tegas menyatakan bahwa gugatan cukup diajukan kepada pihak yang secara nyata menguasai barang sengketa, sedangkan terhadap tanah/bangunan obyek sengketa a quo yang telah dituduhkan Pembantah adalah salah dalam penempatan obyek sengketa yang mana dapat diklasifikasikan terhadap gugatan yang Error In Objecto; -----*
- b. Bahwa dalil Pembantah yang menyatakan Sertifikat M.308 terletak di Kecamatan Kemang Desa Pondok Udik Kampung Babakan RT.02 RW.04 dan dikenal oleh umum Jl. Parung Raya Km.29 No. 03 Kemang an. RATNAWATI LANI (Terbantah II) dan berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 109/2005 tertanggal 19 Mei 2005 dibalik nama kepada PHANG DJUN KHIONG alias KO ALIEN (Terbantah III), dalil yang Error In Objectokarena pada kenyataannya berdasarkan data yang ada pada kantor Terbantah VI menunjukkan bahwa Sertifikat M.308 Desa Pondok Udik Luas 209 m² yang terletak di Kecamatan Kemang Desa Pondok Udik adalah tercatat atas nama AHMAD SYARIFUDDIN, bukan terakhir atas nama PHANG DJUN KHIONG alias KO ALIEN (Terbantah III); -----
- c. Bahwa dikarenakan Pembantah telah salah dalam menunjuk objek bantahan yang nyata-nyata berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terhadap sertifikat M.308 terletak di Kecamatan Kemang Desa Pondok Udik tercatat atas nama AHMAD SYARIFUDDIN bukan atas nama PHANG DJUN KHIONG alias KO ALIEN, maka dengan demikian bantahan dimaksud diklasifikasikan sebagai bantahan Error in Objecto dan dengan demikian mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk memutus menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima; -----

3. Kewenangan Mengadili

Bahwa dalam posita bantahan Pembantah dalam pokok perkara point 5 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 308 cacad hukum dan tidak berharga adalah dalil yang tidak beralasan hukum karena berdasarkan Konstruksi Hukum yang didasarkan kepada UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No.9 Tahun 2004 kewenangan pengujian Beschiking yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili, memutus dengan mengatakan batal keputusan TUN tersebut Absolute Competentie mutlak kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga



Petitum bantahan Pembantah dimaksud adalah mutlak kewenangan dari PTUN bukan Peradilan Umum/Perdata; -----

Gugatan kabur (Obscuur Libelle)

Bahwa dalil bantahan Pembantah dalam posita yang pada pokok perkara menyatakan Pembantah memiliki tanah dan bangunan yang telah serbit sertifikat Nomor 308 Desa Pondok Udik berdasarkan kwitansi pembelian tanggal 14 Juni 1999 dari Ny. RATNAWATI LANI (Terbantah II) yang belum diproses balik namanya, sedangkan dalam Petitum Pembantah memohon untuk dinyatakan Sertifikat No.308 atas nama Terbantah III dinyatakan cacad hukum, bahwa dalil-dalil tersebut saling bertentangan satu sama lain dan terlihat dalam dalil Pembantah yang mengakui keberadaan sertifikat a quo karena Pembantah quad non membeli dari terbantah II, tapi hal lain Pembantah menyatakan sertifikat a quo untuk dinyatakan cacad hukum, bahwa dengan demikian dalil tersebut kabur (obscur libelle) oleh karenanya dalil dimaksud patut untuk tidak diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya sehingga keseluruhan yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah diuraikan pula dalam bagian pokok perkaranya; -----
2. Bahwa untuk memperjelas keberadaan Sertifikat Hak Milik No.308 yang terletak di Kecamatan Kemang Desa Pondok Udik bersama ini disampaikan kronologis penerbitan sertipikat In Litis berikut: -----
 - Bahwa sertifikat dimaksud sebagaimana dalam bantahan Pembantah adalah asal dari Pengakuan Hak Bekas tanah milik adat C.996/12345 P.119 D.II NOP.32.03.180.026.009-172.0 atas nama SUPARNO yang kemudian dibalik nama kepada AHMAD SYARIPUDIN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.70/2006 tanggal 12/06/2006 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT LASMIATI SADIKIN, SH; -----

Berdasarkan uraian yang diajukan oleh Terbantah di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan : -----

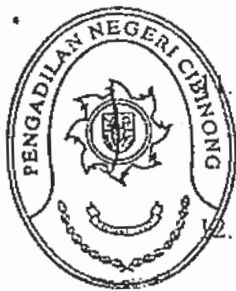
1. Menerima Eksepsi Terbantah VI; -----
2. Menolak bantahan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (NO) ; -----
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya; -----



Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi jawab menjawab antara Pembantah dengan Terbantah I, II, IV, V, dan Terbantah VI sebagaimana dalam REPLIK dan DUPLIK, dan guna menyingkat putusan ini maka mengenai selengkapnya REPLIK dan DUPLIK dimaksud ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini; -----

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalilnya Pembantah di muka persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut: -----

1. Foto Copy Surat Pernyataan Ganti nama berdasarkan keputusan Presidium Kabinet No.127/Kep/12/1965 dari nama asal LAU TJIN NJONG kepada nama RATNAWATI LANI tanggal 20 Desember 1968, diberi tanda P-1 (Foto copy dari Foto copy); -----
2. Foto copy Akte Jual Beli No.204/JB/VII/1982 tanggal 05 Juli 1982 antara SUSANTO SALIM sebagai penjual dengan Ny. RATNAWATI LANI sebagai Pembeli atas sebidang tanah seluas 2.400 M2 Persil No.104 D II Kohir Nomor.1867 Blok Jampang, diberi tanda P-2 (sesuai dengan aslinya); -----
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik no.308/Jampang atas nama Ny. RATNAWATI LANI buatan Bogor tertanggal 11 Oktober 1982, diberi tanda P-3 (Foto copy dari foto copy); -----
4. Foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No:228/I/1978 atas nama SUSANTO SALIM tertanggal sebagaimana permohonan 17 Februari 1977, diberi tanda P-4 (Foto copy dari foto copy); -----
5. Foto copy Akte Kematian MA CHIN KIM suami Ny. RATNAWATI LANI No. 242/JB/1990 tertanggal 26 Maret 1990, diberi tanda P-5 (Foto copy dari foto copy); -
6. Foto copy Kartu Keluarga RATNAWATI LANI No.080810 tanggal 27 Oktober 1993, diberi tanda P-6 (Foto copy dari foto copy); -----
7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama RATNAWATI LANI No.3203.7682/6512250305 tanggal 20 Januari 1995, diberi tanda P-7 (Foto copy dari foto copy); -----
8. Foto copy Surat Kuasa Menjual tanah hak milik No.308/Jampang seluas 2.340 M2 dari Ny. RATNAWATI LANI kepada UJANG MARDJUKI, untuk melakukan menjual sebidang tanah Hak Milik No.308/Jampang yang terletak di Kampung Babakan Desa Pondok Udik Kecamatan Kemang seluas 2.340 M2, diberi tanda P-8 (sesuai dengan aslinya); -----
9. Foto copy Kwitansi Pembayaran tahap I sebesar Rp.150.000.000,- pada tanggal 14 Juni 1999 yang diterima oleh UJANG MARDJUKI, diberi tanda P-9 (sesuai dengan aslinya); -----



10. Foto copy Bukti Transfer BCA cicilan ke II pada tanggal 31 Agustus 1999 sebesar Rp.60.000.000,- ke rekening UJANG MARDJUKI No.198 134 0081 Bank Central Asia (BCA) Cabang Jakarta Barat, diberi tanda P-10 (sesuai dengan aslinya); -----
Foto copy Kwitansi Pembayaran ke-III pada tanggal 23 Maret 2000 sebesar Rp.20.000.000,- yang diterima oleh UJANG MARDJUKI, diberi tanda P-11 (sesuai dengan aslinya); -----
11. Foto copy Kwitansi Pembayaran sebesar Rp.40.000.000,- sebagai tahap berikutnya untuk pembayaran pembelian sebidang tanah dimaksud di atas, diberi tanda P-12 (sesuai dengan aslinya); -----
13. Foto copy Bukti Transfer BCA cicilan ke IV pada tanggal 03 Januari 2002 sebesar Rp.7.500.000,- ke rekening UJANG MARDJUKI No.198 134 0081 Bank Central Asia (BCA) Cabang Jakarta Barat, diberi tanda P-13 (sesuai dengan aslinya); -----
14. Foto copy Kwitansi Pembayaran yang diterima oleh UJANG MARDJUKI sebesar Rp.1.500.000,- pada tanggal 05 Mei 2005, diberi tanda P-14 (sesuai dengan aslinya); -
15. Foto copy Kwitansi Pembayaran tahap lunas sebesar Rp.35.000.000,- yang diterima oleh UJANG MARDJUKI, diberi tanda P-15 (sesuai dengan aslinya); -----
16. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama UJANG MARDJUKI No. 09.5205.020153.0164 diberi tanda P-16 (Foto copy dari foto copy); -----
17. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2004 atas nama Ny. RATNAWATI LANI No.32.03.180.026.005-0059.0 diberi tanda P-17 (Foto copy dari foto copy); -----
18. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2005 atas nama MIRSAD SUDARGO No.32.03.180.026.005-0276.0 diberi tanda P-18 (sesuai dengan aslinya);
19. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama PHANG DJU KHIONG, 09.5207.280169.1483, diberi tanda P-19 (Foto copy dari foto copy); -----
20. Foto copy Tanda terima bukti Sertifikat Asli atas nama NY. Ratnawati Lani No.308/Pondok Udik, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dn Akte Jual Beli MIRSAD SUDARGO dengan Ny. Ratnawati Lani tanggal 04 Mei 2005 bermaterai cukup dari KO ALIN diberi tanda P-20 (sesuai dengan aslinya); -----
21. Foto copy Bilyet Giro No.1.679628 tanggal 17 Juni 2005 nilai Rp.35.000.000,- dari PHANG DJU KHIONG yang sudah ditolak Bank berikut warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral yang ditolak tanggal 20 Juni 2005, diberi tanda P-21 (sesuai dengan aslinya); -----
22. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.308/Desa Jampang seluas 2.340 M2 Garis Situasi No: 4911/1982 atas nama PHANG DJUN KHIONG tertanggal 24 Juni 2005, diberi tanda P-19 (Foto copy dari foto copy); -----
23. Foto copy Bilyet Giro No.1.679630 tanggal 01 Juli 2005 nilai Rp.25.000.000,- dari

PHANG DJUN KHIONG yang sudah ditolak Bank berikut warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral yang ditolak tanggal 12 Juli 2005, diberi tanda P-23 (sesuai dengan aslinya); -----

Menimbang, bahwa Terbantah I dan II di muka persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut: -----



1. Foto copy Salinan Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Miranti Tresnaning Timur, SH Nomor 4 tanggal 04 Agustus 1999 tentang Pengikatan Jual Beli, diberi tanda TI-1 & TII-1 (sesuai dengan aslinya); -----
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama RATNAWATI LANI No.3203.7682/6512250305 di keluarkan Kelurahan Tanjung Duren, diberi tanda TI-2 & TII-2 (sesuai dengan aslinya); -----
3. Foto Copy Surat Keterangan Kematian tertanggal 07 Nopember 2006 Nomor 42/1.755.03/2006 atas nama Ratnawati Lani yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Petamburan-Jakarta Barat, Jakarta, diberi tanda TII-3 (sesuai dengan aslinya); -----
4. Foto Copy Surat Pernyataan atas nama Jasin Mardjuki Lani tertanggal 25 Nopember 2005 tentang melanjutkan acara persidangan di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor Perkara: 73/BTH/2006/PN.CBN, diberi tanda TII-4 (sesuai dengan aslinya); --
5. Foto Copy Kartu Keluarga atas nama Jasin Mardjuki Lani Nomor 302.310 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Petamburan-Jakarta Barat, Jakarta, diberi tanda TII-5 (sesuai dengan aslinya); -----

Menimbang, bahwa Terbantah IV juga di muka persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut : -----

1. Foto copy Perjanjian Kredit (Term Loan) No. 55 tanggal 19 Mei 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Ngestrini Basoeki, SH, Notaris di Jakarta, diberi tanda TIV-1 (sesuai dengan aslinya); -----
2. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 2819/05 peringkat pertama tanggal 09 Agustus 2005 jo Salinan Akta pemberian Hak Tanggungan No. 154/2005 tanggal 20 Juli 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Iriana, SH, Notaris di Bogor, diberi tanda TIV-2 (sesuai dengan aslinya); -----
3. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 308/ Desa Jampang, Gambar Situasi tanggal 01 Juli 1982 Nomor 4911/1982, diberi tanda TIV-3 (sesuai dengan aslinya); -----
4. Foto Copy Risalah Lelang Nomor : 577/2006, diberi tanda TIV-3 (sesuai dengan aslinya); -----

Menimbang, bahwa Terbantah V juga di muka persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut : -----

1. Foto copy Akta Jual Beli No. 109/2005, yang dikeluarkan oleh IRIANA, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Bogor, diberi tanda TV-1 (sesuai dengan aslinya); -----
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Retnowati Lani, DKK diberi tanda TV-2 (foto copy dari foto copy); -----
3. Foto Copy SSB atas nama Phang Djun Khiong, diberi tanda TV-3 (sesuai dengan aslinya); -----
4. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 308/ Desa Jampang, diberi tanda TV-4 (foto copy dari foto copy); -----
5. Foto Copy Surat Keterangan Ahli Waris dari almarhum Susanto S tanggal 30 April 2005, diberi tanda TV-5 (sesuai dengan aslinya); -----
6. Foto Copy Surat Kematian atas nama Susanto S No. 474.3/ 81 Y Des/2002, diberi tanda TV-6 (foto copy dari foto copy); -----
7. Foto Copy SSP atas nama Retnowati Lani, diberi tanda TV-7 (sesuai dengan aslinya); -----

Menimbang, bahwa Terbantah VI juga di muka persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut : -----

1. Foto copy Warkah Balik Nama No.57625/2005 atas nama Phang Djun Khiong, diberi tanda TVI-1 (sesuai dengan aslinya); -----
2. Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 308/Jampang atas nama Phang Djun Khiong, diberi tanda TVI-2 (sesuai dengan aslinya); -----
3. Foto Copy Warkah Hak Tanggungan No. 63880/2005, diberi tanda TVI-3 (sesuai dengan aslinya); -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tidak ada diajukan saksi baik dari pihak Pembantah maupun dari pihak Terbantah I, Terbantah II, Terbantah IV, Terbantah V dan Terbantah VI; -----

Menimbang, bahwa Terbantah I Terbantah I, Terbantah II, Terbantah IV, Terbantah V dan Terbantah V masing-masing telah menyerahkan kesimpulannya di persidangan pada tanggal 13 Pebruari 2007, dan menyangkut isi kesimpulan dimaksud ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian dari Putusan ini; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya baik Pembantah maupun Terbantah mohon putusan Pengadilan Negeri Cibinong; -----



----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM : -----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan surat jawabannya, pihak Terbantah IV dan Terbantah VI telah pula mengajukan nota eksepsi dengan alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

Bahwa untuk Terbantah IV mengajukan eksepsi tentang : -----

Surat Kuasa Pembantah tidak bersifat khusus dan mengandung cacat formil; -----

Surat Kuasa tidak sah; -----

Penerima Kuasa bertindak melampaui kewenangan yang diberikan berdasarkan Surat Kuasa; -----

4. Pembantah tidak berkwalitas untuk mengajukan bantahan; -----

5. Bantahan Pembantah tidak jelas dan kabur (obscuur libel); -----

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang dikemukakan oleh pihak Terbantah IV akan dipertimbangkan sebagai berikut di bawah ini : -----

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi pada poin pertama menurut Majelis setelah mencermati surat kuasa antara Pembantah dengan kuasa hukumnya tertanggal 21 April 2006 maka telah nyata bahwa sifat dari surat kuasa tersebut adalah mengandung makna yang bersifat khusus yaitu tentang pelimpahan kewenangan kepada penerima kuasa untuk mengajukan bantahan terhadap Surat Penetapan PN Cbn No. 07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN Cbn tertanggal 05 April 2006; -----

Menimbang, bahwa maksud identitas pihak penerima kuasa dan pemberi kuasa telah termuat secara jelas dalam surat kuasa tersebut dan telah diberi tanggal serta ditandatangani oleh kedua belah pihak; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Majelis berpendapat bahwa alasan eksepsi Terbantah IV pada poin pertama tidak beralasan hukum yang sah sehingga harus ditolak; -----

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi pada poin kedua yaitu tentang ketidakabsahan surat kuasa Pembantah karena tidak dibubuhi tanggal, bulan dan tahun; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati surat kuasa Pembantah maka telah



nyata bahwa Surat Kuasa tersebut telah diberi tanggal, bulan dan tahun yaitu tertanggal 21 April 2006 dan juga telah dibubuhi stempel dari kantor penerima kuasa serta ditanda tangani diatas materai tempel; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Majelis berpendapat bahwa alasan eksepsi pada poin kedua tersebut tidak beralasan hukum yang sah, sehingga dengan demikian alasan eksepsi tersebut harus pula dinyatakan ditolak; -----



Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi pada poin ketiga yaitu tentang tindakan penerima kuasa yang telah melampaui kewenangannya; -----

Menimbang, bahwa tentang keberatan yang dikemukakan oleh pihak Terbantah IV tersebut menurut Majelis sepanjang petitum yang dikemukakan oleh kuasa Pembantah masih dalam lingkup dan yang berkaitan dengan bantahan maka adalah yang menjadi ruang lingkup tugas yang diberikan kepada penerima kuasa untuk mempertahankan hak dari Pemberi Kuasa di depan persidangan, sehingga oleh karena itu menurut Majelis alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Terbantah IV tidak beralasan hukum yang sah dan harus ditolak; -----

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi pada poin ke empat yaitu tentang kualitas Pembantah untuk mengajukan bantahan tidak ada; -----

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi yang dikemukakan yang dikemukakan Terbantah IV tersebut menurut Majelis adalah tidak beralasan hukum yang sah karena setiap orang berhak mempertahankan haknya di muka pengadilan apabila secara nyata hak keperdataan dari seseorang terganggu; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan telah nyata bahwa antara Pembantah dengan objek yang hendak di sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Cibinong melalui Surat Penetapan PN Cbn No. 07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN Cbn tertanggal 05 April 2006 mempunyai hubungan, sehingga kualitas Pembantah dalam mengajukan bantahan di Pengadilan Negeri Cibinong secara formil beralasan hukum yang sah; -----

Menimbang, bahwa oleh karena itu alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Terbantah IV menurut Majelis tidak beralasan hukum yang sah sehingga harus ditolak; -----

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi pada poin ke lima yaitu tentang tidak adanya uraian dalam posita bantahan tentang perbuatan melawan hukum, tetapi Pembantah

menuntut agar para Terbantah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Pembantah mencampur adukkan antara petitum perkara bantahan dan perkara gugatan; -----

Menimbang, bahwa mengenai uraian surat bantahan yang tidak mengajukan suatu petitum tertentu tetapi petitum tersebut tidak diuraikan dalam posita, maka menurut Majelis hal tersebut tidak beralasan untuk dijadikan sebagai suatu materi eksepsi, karena hal yang demikian tersebut tidak termasuk sebagai cacad formil dari suatu bantahan tetapi hal yang demikian tersebut akan menjadi pertimbangan bagi Majelis untuk menentukan surat bantahan atau petitum tersebut ditolak atau dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Majelis berpendapat bahwa alasan eksepsi Terbantah IV pada poin ke lima tersebut tidak beralasan hukum yang sah sehingga harus ditolak; -----

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dari materi eksepsi Terbantah IV telah dinyatakan tidak beralasan hukum yang sah maka haruslah dinyatakan bahwa eksepsi Terbantah IV ditolak; -----

Menimbang, bahwa untuk pihak Terbantah VI bersamaan dengan surat jawabannya telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mempermasalahkan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Tentang error in objekto; -----
2. Tentang Kewenangan mengadili; -----
3. Tentang gugatan kabur; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati alasan eksepsi dan Replik serta Duplik maka Majelis akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa tentang alasan eksepsi yang menyatakan surat bantahan mengandung Error in objekto maka objek yang dipermasalahkan oleh Pembantah adalah SHM No.308 Desa Jampang dengan data pemilik terakhir adalah Phang Djun Khiong yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh Terbantah IV (Vide bukti T.IV-3); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis berpendapat bahwa alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Terbantah VI pada point pertama adalah tidak beralasan hukum yang sah sehingga harus ditolak; -----

Menimbang, bahwa mengenai alasan eksepsi kedua yaitu tentang kewenangan mengadili, karena menurut Terbantah VI apabila dihubungkan dengan petitum Pembantah



yang menuntut supaya Majelis menyatakan SHM No. 308 cacad hukum dan tidak berharga adalah merupakan kewenangan peradilan TUN; -----

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Terbantah VI tersebut menurut Majelis jika dalam suatu persidangan terbukti adanya cacad terhadap penerbitan suatu akta otentik maka peradilan umum berwenang menilai bahwa akte tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan kewenangan untuk membatalkan akte tersebut berada pada peradilan TUN; -----



Menimbang, bahwa oleh karena itu alasan eksepsi yang dikemukakan oleh pihak Terbantah VI haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum yang sah dan ditolak; -----

Menimbang, bahwa dalil eksepsi pada point ke tiga dari Terbantah VI menurut Majelis oleh karena pihak Pembantah mendalilkan bahwa objek sengketa telah dibeli dari Terbantah II dan tentang dalil tersebut tidak dibantah oleh pihak Terbantah; -----

Menimbang, bahwa menurut Pembantah objek yang telah dibelinya tersebut belum dibalik nama ke atas nama Pembantah tetapi kemudian tanpa sepengetahuan Pembantah objek tersebut telah dibalik nama ke atas nama Terbantah III, oleh karena pihak Pembantah berpendapat bahwa proses balik nama ke atas nama Terbantah III adalah cacad hukum maka adalah beralasan jika Pembantah menuntut supaya SHM No. 308 atas nama Terbantah III dinyatakan cacad hukum; -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum yang dikemukakan oleh Pembantah sebagaimana tersebut di atas menurut Majelis tidak dapat dikwalifisir sebagai suatu surat bantahan yang obscur libel, sehingga oleh karena itu alasan eksepsi dari Terbantah VI pada pont ke tiga haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum yang sah dan ditolak; -----

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dalil eksepsi pihak Terbantah VI dinyatakan tidak beralasan hukum yang sah maka eksepsi Terbantah VI tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak; -----

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam bantahan Pembantah telah ternyata adanya tuntutan Provisi yang pada pokoknya bahwa Pembantah memohon agar menyatakan atas tanah dan rumah milik Pembantah yang beralamat dan berkedudukan Kabupaten Bogor Kecamatan Kemang Desa Pondok Udik kampung babakan Rt.02 Rw. 04 dan dikenal oleh umum Jl. Parung Raya Km. 29 No.03 Kemang Sertifikat Hak Milik No. 308 tidak dapat dilaksanakan dan haruslah ditolak demi hukum dan menyatakan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN CBN tertanggal 02 Maret 2006 dinyatakan tidak dapat dilaksanakan sampai adanya putusan bantahan ini mempunyai kekuatan hukum

yang tetap dalam suatu putusan provisi; -----

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dituntut dalam provisi oleh Pembantah adalah merupakan tuntutan Pembantah yang tercantum dalam pokok bantahannya, sehingga hal tersebut tidak termasuk dalam lingkup putusan provisi yaitu sesuatu yang diputuskan yang tidak menyangkut materi pokok perkara yang mendahului putusan akhir atas pokok perkaranya; -----

Menimbang, bahwa oleh karena itu tuntutan provisi oleh Pembantah tersebut tidak berlasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak; -----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Pembantah adalah seperti yang telah diuraikan dalam surat bantahannya tersebut di atas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dari surat bantahan Pembantah adalah tentang adanya Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 05 April 2006 No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN Cbn; -----

Menimbang, bahwa terbitnya surat penetapan tersebut diatas adalah atas dasar adanya permohonan dari pihak Terbantah IV selaku pihak pemegang hak tanggungan atas suatu objek tanah/bangunan SHM No. 308 / Jampang Kab. Bogor sebagai akibat dari adanya perjanjian kredit antara Terbantah IV dan Terbantah III selaku pemilik objek yang dibebani hak tanggungan dan ternyata perjanjian kredit tersebut telah jatuh tempo/macet sehingga dimohonkan eksekusi ke Pengadilan Negeri Cibinong; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong yang dibantah oleh pihak Pembantah merupakan suatu akte yang bernilai autentik karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang maka sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya haruslah dianggap surat penetapan tersebut tidak sah dan berharga; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan acara jawab menjawab maka telah nyata bahwa para Terbantah pada pokoknya menyangkal dalil bantahan Pembantah kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh para Terbantah; -----

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan hukum pembuktian dalam hukum



acara perdata maka pihak Pembantah wajib membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut; -

Menimbang, bahwa pihak Pembantah telah mendalilkan bahwa objek yang dimohonkan sita eksekusi oleh pihak Terbantah IV bukan milik dari pihak Terbantah III tetapi objek tersebut adalah milik Pembantah yang diperoleh melalui jual beli dari pihak Terbantah II; -----



Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya tersebut maka pihak pembantah telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-23; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, dan P-18, telah nyata bahwa antara Pembantah dengan Pihak Terbantah I dan Terbantah II telah terjadi hubungan hukum jual beli tanah dibawah tangan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena objek yang diperjual belikan antara Pembantah dengan pihak Terbantah I dan Terbantah II tersebut merupakan sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang telah bersertifikat maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 617 KUHPerdata jo Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960 jo Pasal 1 angka 20, Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) maka jual beli tersebut dianggap sah apabila dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT, sehingga oleh karena itu maka jual beli dalam bentuk dibawah tangan tersebut secara yuridis formal dianggap belum pernah ada dan tidak mengikat bagi pihak ketiga; -----

Menimbang, bahwa tentang dalil yang dikemukakan oleh Pembantah bahwa hubungan hukum antara Pembantah dengan Terbantah III dalam kaitannya dengan objek sengketa adalah atas dasar pinjam meminjam uang dengan jaminan berupa objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Pembantah maka tidak terdapat satu alat bukti yang dapat membuktikan tentang adanya hubungan pinjam meminjam uang antara Pembantah dengan Terbantah III, sehingga oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa pihak Pembantah tidak mampu membuktikan dalil bantahannya tentang kepemilikan Pembantah terhadap objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembantah tidak mampu untuk mempertahankan dalil pokok dari surat bantahannya sedangkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong yang dibantah oleh Pembantah terbit atas dasar akta autentik yang tidak mampu untuk dibuktikan sebaliknya oleh pihak Pembantah maka Majelis berpendapat bahwa pihak Pembantah dikwalifisir sebagai pembantah yang tidak benar; -----



Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi dalil pokok dari surat bantahan tidak dapat dibuktikan oleh pihak Pembantah maka haruslah dinyatakan bahwa petitum surat bantahan ditolak untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembantah dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar maka segala biaya timbul dari bantahan ini haruslah dibebankan kepada pihak Pembantah; -----

Mengingat akan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

----- M E N G A D I L I -----

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi para Terbantah; -----

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan Provisi ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar; -----
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.329.000,-
(Satu juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu Rupiah); -----

Demikianlah di putuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari KAMIS, tanggal 08 Maret 2007 oleh kami : SARYANA, SH sebagai Hakim Ketua, HERI SUTANTO, SH.,MH dan MARTIN GINTING, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana di ucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS, tanggal 15 Maret 2007 oleh SARYANA, SH., sebagai

Hakim Ketua, didampingi kedua hakim anggota yang sama dengan di bantu oleh F. TRI DWI. M, SH sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah IV dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Pembantah, Terbantah III, Terbantah V dan Terbantah VI; -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

t. t. d.

t. t. d.

HERI SUTANTO, SH..MH

SARYANA, SH.

t. t. d.

MARTIN GINTING, SH

PANITERA PENGGANTI,

t. t. d.

F. TRI DWI. M, SH

Perincian biaya :

- Administrasi : Rp. 60.000,-
- Panggilan : Rp.1.260.000,-
- Redaksi : Rp. 3.000,-
- Materai : Rp. 6.000,- +
- Jumlah Rp.1.329.000,-

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA
 DIBERIKAN KEPADA DAN ATAS
 PERMINTAAN PIHAK : 14259 Terbantah I
 DIKEPANITERAAN PENGADILAN NEGERI CIGINONG
 RADA TANGGAL : 02 - 07 - 2007
 REGISTER NO. : 271 / 0665 / 2007
 PANITERA / SEKRETARIS

T.IV-3 *Stu* *12*

DEPARTEMEN DALAM NEGERI



S E R T I P I K A T

(TANDA BUKTI HAK)

Lunas bea materai
denda materai
Direkaskan oleh *...* 15 DEC 2006

Jakarta, *600*
An. Kepr. *...* Kantor. Pos



MASITOR, S.

KABUPATEN/KOTAMADYA

BOGOR

7544583

DEPARTEMEN DALAM NEGERI



BUKU TANAH

PROPINSI JAWA BARAT
KABUPATEN/KOTAMADYA BOGOR
KECAMATAN PARUNG
DESA JAMPANG

PMDN.No.2/1978

No.8033 D.i.208/1982

7544583


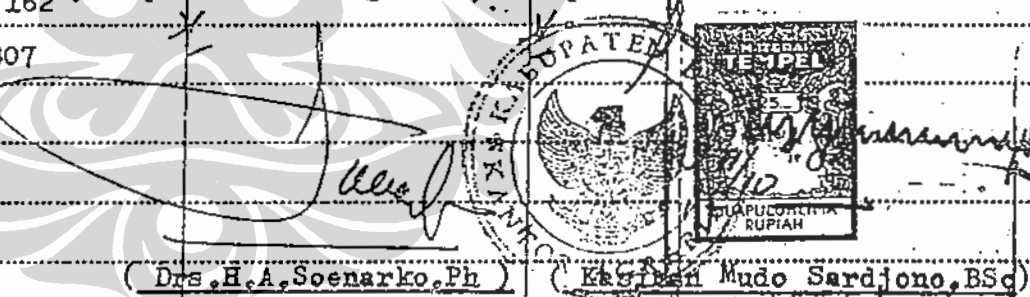
BIAYA
Rp. 100,-

DAFTAR PENGHASILAN
No. 17160../19 82...

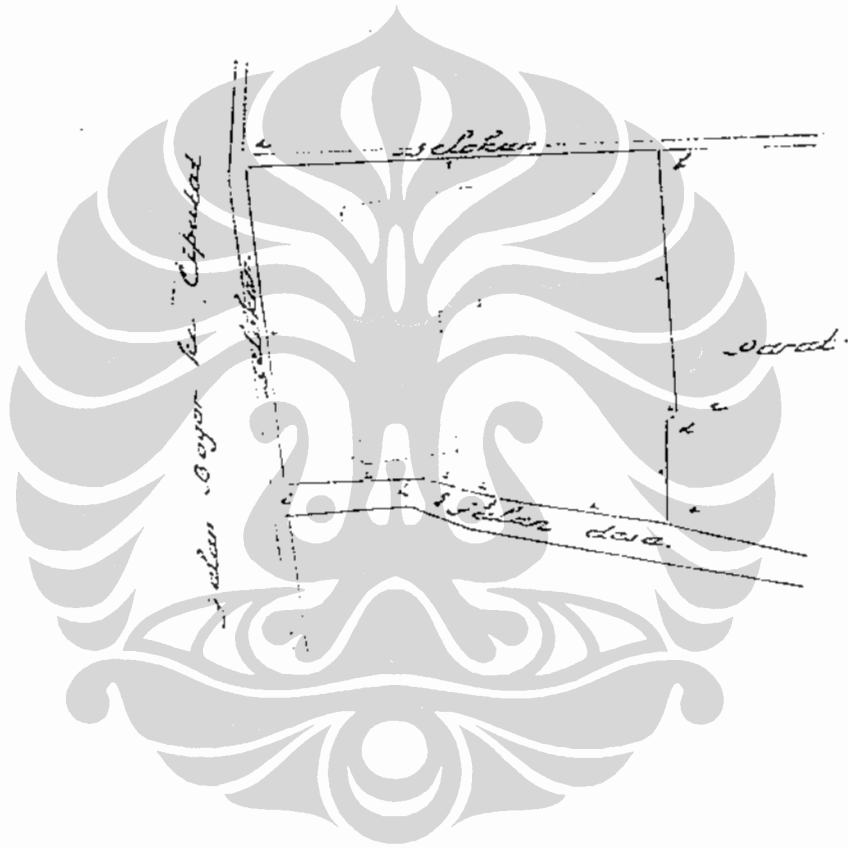
KANTOR AGRARIA
KABUPATEN/KOTAMADYA

BOGOR

**PENCATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN-LAIN dan PENGHAPUSANNYA
(PERUBAHAN)**

Sebab perubahan	Tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft. Pengh.	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Warkah	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>Jual-beli Akta tgl.24-10-1974 No.301/Akta/1974. E.S.EDDYA NOOR.BA. PPAT,Wilayah Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor.Surat pernyataan tgl.24-10-1974 berdasarkan Pasal.2 PMDN.Sk.59/ DDA/1970.-</p>	<p>Tgl.11-10-1982 No.8033 PMDN.No.2/1978 Biaya Rp.1000,- No.17161 D.1.307</p>	<p>SUSANTO S. LEM. Mengetahui : An.Bupati K.D.H. Kabupaten Bogor Kepala Kantor Agraria,</p>	<p>No.8033 D.1.208/1982 An.Bupati KDH,Kabupaten Bogor Kepala Kantor Agraria Ub/Pj. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah,</p>	 <p>(Drs. H. A. Soenarko, Ph) (Kasim Mudo Sardjono, BSc) NIP.010033933 NIP.010033927</p>
<p>Jual-beli Akta tgl.5-7-1982 No.204/JB/NII/1982. Moch.Bulkaeni.B.A. PPAT,Wilayah Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor.Idzin Wedang tgl.22-6-1982 No.Pm No.17162 14.1/239/VI/SDP/1981.Surat pernyataan tgl.5-7-1982 berdasarkan Pasal.2 PMDN.Sk.59/DDA/1970.-</p>	<p>Tgl.11-10-1982 No.8040 PMDN.No.2/1978 Biaya Rp.1000,- No.17162 D.1.307</p>	<p>NY. RAHMATI LANT. Mengetahui : An.Bupati K.D.H. Kabupaten Bogor Kepala Kantor Agraria,</p>	<p>No.8040 D.1.208/1982 An.Bupati KDH,Kabupaten Bogor Kepala Kantor Agraria Ub/Pj. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah,</p>	 <p>(Drs. H. A. Soenarko, Ph) (Kasim Mudo Sardjono, BSc) NIP.010033933 NIP.010033927</p>
				<p>Lihat sebelah. ...</p>

Sebab perubahan	Tanggal pencatatan biaya dan No. Daft. Pengh. DI. 307	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	No. Warkah DI. 208	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor
<p>Pewarisan berdasarkan SK Warisan Nomor 173/UM/IV/2005 Tanggal 30/04/2005 yang dibuat oleh CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN KEMANG Seleku</p>		<p>1. NYONYA RATNAWATI LANT 25/12/1956 2. NYONYA ATIF MARYATI 25/11/1981</p>		<p>An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Ir. H. DUDIH PRAYUDIH NIP. 010185048</p>
<p>AKTUAL BELI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 109/2005 Tanggal 05/05/2005 yang dibuat oleh IRIANA, SH Seleku PPAT.</p>	<p>19.04.06-2005 No. 570 65/2005</p>	<p>PHANG DUUN KHIONG 28/01/1969</p>		<p>An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Ir. H. DUDIH PRAYUDIH NIP. 010185048</p>
<p>TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN</p>		<p><i>Handwritten signature</i></p>		
<p>Hak Tanggungan Nomor 2819/05 Peringkat I (ARHT.) PPAT. IRIANA SH. Neger 154/2005 tanggal 20/7/2005</p>	<p>tgl. 9-8-2005 No. 63880/05</p>	<p>PT. BANK PERMATA Tbk, berkedudukan di Jakarta</p>		<p>An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Ir. H. DUDIH PRAYUDIH NIP 010 185 048</p>



PENJELASAN : _____

batas tanah ini

Ketentuan-ketentuan P.P. 10 tahun 1961 yang perlu diperhatikan.

Pasal 19.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut (Penjabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 20.

1. Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.
2. Menteri Agraria atau penjabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut pada ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan khusus.

Pasal 21.

Selambat-lambatnya 3 hari sebelum sesuatu hak atas tanah dilelang dimuka umum, maka Kepala Kantor Lelang harus meminta surat-keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang itu.

Pasal 22.

- (1). Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka penjabat dapat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika:
- a. permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
 - b. tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
 - c. **TIDAK DISERTAI SURAT TANDA BUKTI PEMBAYARAN BIAYA PENDAFTARAN.**

Pasal 33.

1. Sertipikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak, sebagai pengganti sertipikat yang rusak atau hilang. Sertipikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.
2. Sebelum sertipikat baru sebagai pengganti suatu sertipikat yang hilang diberikan kepada yang berhak maka hal itu harus diumumkan dua kali berturut-turut dengan antara waktu 1 bulan, dalam surat kabar setempat dan berita Negara Republik Indonesia. Biaya pengumuman tersebut ditanggung oleh pemohon.
3. Jika dalam waktu 1 bulan setelah pengumuman yang kedua tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemberian sertipikat baru itu, maka barulah sertipikat tersebut diberikan kepada pemohon.
4. Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak pemberian sertipikat baru itu dan mempersilahkan permohonannya untuk meminta keputusan hakim.
5. Jika Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menganggap keberatan yang diajukan tidak beralasan, maka sebelum memberikan sertipikat baru kepada pemohon, ia harus meminta terlebih dahulu pendapat Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau penjabat yang ditunjuk olehnya.

Pasal 42.

1. Barang siapa dengan sengaja merusak atau memindahkan tanpa hak tanda-tanda batas yang dimaksud dalam pasal 3 ayat (7) diatas dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 2 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,-
2. Perbuatan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.

Pasal 43.

Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai penjabat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

Pasal 44.

1. Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh penjabat.
2. Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

DEPARTEMEN DALAM NEGERI

8/8

M. 308.



Agenda No 80 / IB-1117107
 Untuk Melunasi

1 Bea Meterai	<input checked="" type="checkbox"/>
2 Denda Bea Meterai	<input type="checkbox"/>
3 Bea Meterai dan denda	<input type="checkbox"/>

60
 oleh saya
 tanggal 8-1-07
 Kepala Kantor
 V. Keuangan
 Jor

NURBAH BUKU TANAH
NIPPOS : 91141216

PROPINSI JAWA BARAT

KABUPATEN/KOTAMADYA BOGOR

KECAMATAN PARUNG

DESA Jampang

PTMDH. NO. 2/1978
 NO. 8033 0-1-208/1982

BIAYA
 Rp. 100,-

DAFTAR PENGHASILAN
 No. 17160 /19 82

7544583

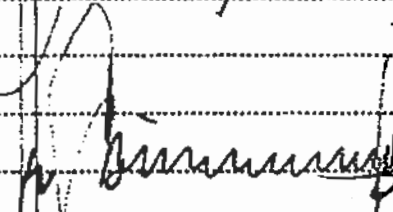
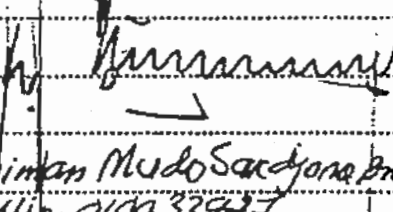
KANTOR AGRARIA
 KABUPATEN/KOTAMADYA BOGOR

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

<p>a) HAK <u>MILIK</u></p> <p>No. <u>300</u></p> <p>Desa <u>JAMPANG</u></p>	<p>i) NAMA PEMEGANG HAK <u>RIUNI KATONG</u> ✓ <u>11/10-82</u></p>										
<p>b) NAMA JALAN/PERSIL</p>											
<p>c) ASAL PERSIL</p> <p>1. Konversi <u>dan milik adat</u> <u>K.P.C. No. 186F</u> <u>PERSIL No. 104 D-U</u></p> <p>2. Pemberian hak</p> <p>3. Pemisahan dari</p> <p>4. Penggabungan <u>(UUPA No. 5/1960 Jo.</u> <u>PMPA. No. 2/1967)</u></p>	<p>g) PENDAFTARAN <u>BOGOR</u> Tgl. <u>11-10-1982 No. 8033</u></p> <p>A.n. <u>BUPATI/WALIKOTA/KDH</u> <u>Kabupaten BOGOR</u> Kepala Kantor Agraria u.b. <u>Kepala Seksi Pendaftaran Tanah</u></p> <p><u>(Kasiman Mudo Sardjono - B.Sc)</u> <u>NIP. 010032927</u></p> <p><u>(Drs. H. A. Soedarjo - Ph.D)</u> <u>(NIP. 010032933)</u></p>										
<p>d) SURAT KEPUTUSAN</p> <p>Ganti rugi/uang wajib</p> <p>Lamanya hak berlaku</p> <p>Berkahir</p>	<p>h) PENGELUARAN SERTIPIKAT <u>BOGOR</u> Tgl. <u>11-10-1982</u></p> <p>A.n. <u>BUPATI/WALIKOTA/KDH</u> <u>Kabupaten BOGOR</u> Kepala Kantor Agraria u.b. <u>Kepala Seksi Pendaftaran Tanah</u></p> <p><u>(Kasiman Mudo Sardjono - B.Sc)</u> <u>NIP. 010032927</u></p> <p>i) PENUNJUK <u>SKT. Kel. kep. desa. 192.24-10-1974</u> <u>SKT. perny. tanah hilang zogen. 191.10-3-1982</u> <u>SKT. Kelengkapan. J.P.D 171.12-4-1982</u></p>										
<p>e) SURAT UKUR/URAIAN BATAS</p> <p><u>Gambar situasi:</u> <u>Tgl. 1-7-1982</u> <u>No. 4911/1982</u></p> <p><u>Luas. 2.040 m²</u></p>	<p>j) CATATAN MENGENAI PAJAK</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Tahun</th> <th style="width: 15%;">Besarnya</th> <th style="width: 15%;">Tambahan</th> <th style="width: 15%;">Pengurangan</th> <th style="width: 40%;">Catatan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Tahun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Catatan					
Tahun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Catatan							

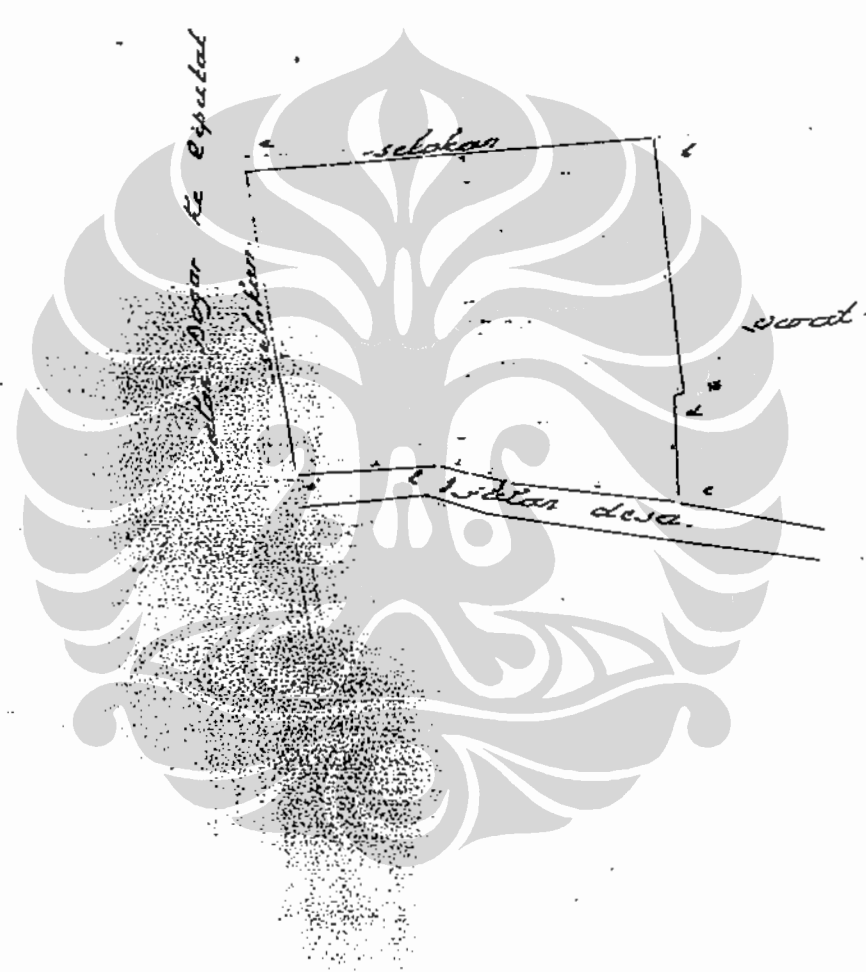
**PENCATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN-LAIN dan PENGHAPUSANNYA
(PERUBAHAN)**

Sebab perubahan	Tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft. Pengh.	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Warkah	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>guru fcu 11-10-1982 NO. 8034 PMDN. NO. 2/1978 biaya Rp. 1000 NO. 1761 D.I. 307 Kepala Kantor Agraria</p>	<p>11-10-1982 NO. 8034 PMDN. NO. 2/1978 biaya Rp. 1000 NO. 1761 D.I. 307</p>	<p>SUSANTO SALIM 11-10-82 Mengajukan: Am. Bupati KAH. Kab. Bogor Kepala Kantor Agraria</p>	<p>NO. 8034 D.I. 208/1982</p>	<p>Am. Bupati KAH. Kab. Bogor Kepala Kantor Agraria 16/11 Kepala Seksi Pendaftaran Tanah  (Drs. H. Soenarto, Ph.D.) NIP. 010033933</p>
<p>guru fcu 11-10-1982 NO. 8040 PMDN. NO. 2/1978 biaya Rp. 1000 NO. 1762 D.I. 307 Kepala Kantor Agraria</p>	<p>09-11-1982 NO. 8040 PMDN. NO. 2/1978 biaya Rp. 1000 NO. 1762 D.I. 307</p>	<p>NY. RAFAELI 11-10-82 Mengajukan: Am. Bupati KAH. Kabupaten Bogor Kepala Kantor Agraria</p>	<p>NO. 8040 D.I. 208/1982</p>	<p>Am. Bupati KAH. Kab. Bogor Kepala Kantor Agraria 16/11 Kepala Seksi Pendaftaran Tanah  (Drs. H. Soenarto, Ph.D.) NIP. 010033933</p>

Silahkan Subditah

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINN

Sebab	Sebab perubahan	Tanggal pencatatan biaya dan No. Daft. Pengh. DI. 307	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	No. Warkah DI. 208	Tanda tangan Kep dan Cap Ka
<p>0014 10 19 : 208/ 1/1987 0144 Lama Pa 121 A 401 30.12 94 PA 41 RO dasar notor (Bur ang 2r. t JKB/1 PPT TALA PAI ELA</p>	<p>SKPT NO. 488/2006 19/ 15-11-2006</p>	<p>15-11-2006</p>	<p>demikian oleh Bvstam Said K...</p>	<p>kepala kantor PLN Bogor untuk keperluan telang</p>	<p></p>



PENJELASAN

_____ batas tanah ini

Hal lain-lain :

G.s. ini adalah pengganti dari G.s. 1

5306
5/1/1976

Daftar Penghasilan No. 12001 / 1982

Untuk Sertipikat

tgl. 11 10 1982
Bojor Kepala Kantor Agraria
Kabupaten/Kotamadya Bojor
Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.

B.O.G.O.R. tgl. 7
Kepala Kantor Agraria
Kabupaten/Kotamadya B.O.G.O.R.
Kub.
Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.

(
M.S. B.Sc
NIP. 010033927

Mengetahui :
an. Bupati A.D.H.
Kepala Kantor Agraria

(Kesiman M.S. B.Sc
NIP : 010033927.

(Drs. H.A. Soenarko P.h)

Lihat surat ukur Penggabung Nomor NIP : 010033933. /19 Nomor hak :
Pengganti

DIKELUARKAN SURAT UKUR		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat-ukur Nomor /19 Nomor hak :

04, Kelurahan Fondok Udik, Kecamatan Kemang, Bogor, ---
pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan Pemerintah
Kabupaten Bogor Nomor 32.03.06.2014/721/888352, yang ---
turut hadir dan menandatangani akta ini dihadapan saya, -
Pejabat; -----

- selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut : -----
----- PIHAK PERTAMA -----

II. Tuan PHANG DJUN KHIONG, lahir di Pontianak, pada tanggal ---
28 Januari 1969, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, -----
bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Citra Garden I Nomor 27,-
Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 007, Kelurahan Kali Deres, --
Kecamatan Kali Deres, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda ---
Penduduk yang dikeluarkan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota --
Jakarta Nomor 09.5207.280169.1483, untuk sementara berada ---
di Bogor; -----

- selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut : -----
----- PIHAK KEDUA -----

Bogor -----

Disahkan gantiza



Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~ L
saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya
kepada saya/~~Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal~~
yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan
Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----~~
Nomor 308/Jampang ----- atas sebidang tanah sebagaimana
diuraikan dalam ~~Surat Ukur/Gambar Situasi~~ tanggal 1 Juli 1982 -----
Nomor 4911/1982 ----- seluas 2.340 m² (duaribu -----
tigaratus empatpuluh ----- meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----

L
Disahkan coretan.

[Handwritten signature]

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/
Hak Pakai Nomor ----- dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----
yaitu seluas kurang lebih ----- m² -----
meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur ----- tanggal
Nomor ----- yang ditandatangani pada akta ini -----

2
Disahkan coretan.

[Handwritten signature]

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor

yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor

terletak di :

- Propinsi : Jawa Barat;
- Kabupaten/Kota : Bogor;
- Kecamatan : Parung;
- Desa/Kelurahan : Jampang;
- Jalan : - -

Jual beli ini meliputi pula :

Bangunan berikut segala turutan-turutannya yang didirikan di atas tanah tersebut, yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang ada;

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".

Pihak Penjual dan Pihak Pembeli menyetujui harga

jual beli ini adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,-

(satu milyar seratus juta rupiah).

Disahkan di...

[Handwritten signatures and initials]

dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.

Pasal 7

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk selama obyek jual beli tersebut belum terdaftar atas nama Pihak Kedua mewakili Pihak Pertama dimanapun dan terhadap siapapun juga mengenai obyek jual beli tersebut.

Pasal 8

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor di Bogor.

Pasal 9

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :~~

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.~~

Dibersihkan coretan.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para penuntut dan :

- Nona **MUNAWATI**; dan
- Nona **DEWI**; dan
- Nona **DEWI**; dan
- Nona **DEWI**; dan
- Nona **DEWI**; dan
- Nona **DEWI**; dan
- Nona **DEWI**; dan
- Nona **DEWI**; dan
- Nona **DEWI**; dan
- Nona **DEWI**; dan

REKOR

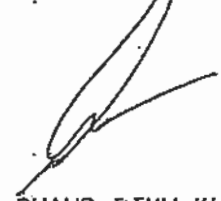
sebut.

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya; PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Bogor. -----
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

a dan
rek -
ga -

Pihak Pertama

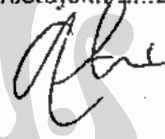
Pihak Kedua



(Ny. Jd. RATNAWATI LANI)

(Tn. PHANG DJUN KHIONG)

Persetujuan anak.....



(Ny. ATI MARYATI)

Saksi

Saksi

Saksi



(No. MUNAWATI)

(No. MISSA ALEHA)

(No. RUMONDANG LUMAJANG)



Jama Lengkap : 32.03.06.2014/721/888351
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN Golongan darah :
 Tempat/Tgl. Lahir : GARUT, 25-12-1956
 Status Perkawinan : JANDA Agama ISLAM
 Pekerjaan : IBU RMH TANGGA
 Alamat : KP.BABAKAN
 RT/RW : 02/04
 Kelurahan/Desa : PONDOK BUKIT
 Kecamatan : KEMANGKAMU
 Berlaku hingga : 25 DES 2007

01 DES 2002
 B.A. BUPATI BOGOR
 CAMAT
 Drs. ASEP SUMIARDJA
 NIP. 480.100.535



Pring

WARGA NEGARA INDONESIA
 PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR

0291074

Rhwati

Tanda tangan dan atau Cap Jempol kiri pemegang KTP.



Agenda No 01 /Bml/II/71 G
 Untuk Melunasi

- 1 Bea Meterai
- 2 Denda Bea Meterai
- 3 Bea Meterai dan denda

60
 03 JAN 2007
 Kepala Kantor
 BPV Keuangan

Tanda tangan

NURSI AH
 NIPP0S : 971 351 296

Tanda tangan
 3-2012
 1

Jama Lengkap : 32.03.06.2014/721/888352
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN Golongan darah :
 Tempat/Tgl. Lahir : GARUT, 25-11-1981
 Status Perkawinan : KAWIN Agama ISLAM
 Pekerjaan : IBU RMH TANGGA
 Alamat : KP.BABAKAN
 RT/RW : 02/04
 Kelurahan/Desa : PONDOK BUKIT
 Kecamatan : KEMANGKAMU
 Berlaku hingga : 25 NOP 2007

01 DES 2002
 B.A. BUPATI BOGOR
 CAMAT
 Drs. ASEP SUMIARDJA
 NIP. 480.100.535



Anita Archam

KARTU TANDA PENDUDUK
 WARGA NEGARA INDONESIA
 PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR

Tanda tangan dan atau Cap Jempol kiri pemegang KTP.



Jama Lengkap : 32.03.06.2014/721/888352
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN Golongan darah :
 Tempat/Tgl. Lahir : BOGOR, 19-01-1974
 Status Perkawinan : KAWIN Agama ISLAM
 Pekerjaan : WIRASWASTA
 Alamat : KP.BABAKAN
 RT/RW : 05/04
 Kelurahan/Desa : PONDOK BUKIT
 Kecamatan : KEMANGKAMU
 Berlaku hingga : 25 SEP 2007

01 AGS 2002
 B.A. BUPATI BOGOR
 CAMAT
 Drs. ASEP SUMIARDJA
 NIP. 480.100.535



Perlindungan hukum..., Anita Archam, FH UI, 2012



KARTU TANDA PENDUDUK
 WARGA NEGARA INDONESIA
 PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR



1/1 - 2/1
4

SURAT KETERANGAN AHLI WARIS

Kami yang bertanda tangan di bawah ini Para Ahli Waris dari Almarhum : SUSANTO S

Menerangkan dengan sesungguhnya dan sanggup diangkat sumpah bahwa almarhum SUSANTO S bertempat tinggal yang terakhir di Kampung Babakan RT.002/004 Pondok Udik Kec. Kemang Bogor.

Pada hari ini, Kamis tanggal 28 Nopember 2002 telah meninggal dunia.

Dari perkawinan dengan istrinya Nyonya RATNAWATI LANI telah melahirkan dan kini masih hidup seorang anak perempuan bernama ATI MARYATI.

Demikianlah kami, istri dan anak perempuan tersebut adalah satu-satunya ahli waris dari mending Almarhum SUSANTO S.

Pondok Udik, 30 April 2005

Para ahli waris tersebut,

Nyonya RATNAWATI LANI

ATI MARYATI



(Drs. ASEP SUMIHARDJA)
NIP. 480 100 535

No:455/05/IV/2005

Tgl.30 April 2005

Bahwa nama tersebut diatas benar tinggal di wilayah RT.002/004 Kp. Babakan Pondok Udik Kec. Kemang BOGOR.



Mengetahui:

Kepala Desa Pondok Udik

SAKSI - SAKSI:

1. RUSDI SALEH

2. DIDI SUPARDI

Agenda	1000	10/11/07
1. Bea Meteral	1000	
2. Denda, Bea Meteral	1000	
3. Bea Meteral dan denda	1000	
oleh saya		
Kepala Kantor		
SPV Keuangan		
JAN 2007		

NURSIAH



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor Telp. (021) 87901140, 87901141

TBTH VI-I

19-2017
Alta Prakesis No 600

19570/6
20196/6

Hak : No. 308

I. DI.208

57265 24/16
20917
20918
23776

SPPT No.

II. DI.301

SAMPUL WARKAH

BALIK NAMA / HAK TANGGUNGAN / ROYA / LELANG / WARIS / GANTI BLANKO

I. DATA PEMOHON

Nama Pemohon/Pembeli/Penjamin : Prang Dyana Wicary

Tempat & Tanggal Lahir :

Alamat :

Telp. :

Surat Kuasa : Tgl. No.

Kreditur :

Debitur :

II. DATA TANAH

Terletak : Desa Jumpang Kec. Paring

Surat Ukur/No.HT : Tanggal No.

Luas : 2340 M2 NIB

III. LAIN - LAIN

Harga Jual Beli / Harga Jaminan : Rp. 100.000.000 DI. 303 Tgl. No.

NJOP : Rp. DI. 307 Tgl. No.

Bukti Peralihan : Akta No.

PPAT : Tgl. No.

DI. 305 STP No. dan Tgl	Biaya (Rp.)	DI. 307 STP No. dan Tgl	Biaya (Rp.)	Diperiksa Oleh Kasubsie	Diperiksa Oleh Kasie P2T
<u>2085</u> <u>18247</u>	<u>2500</u> <u>50.000</u>				

Catatan :

- 1.
- 2.
- 3.

Agenda No 801 Bmi/ILITI/07
Untuk Melunasi

1. Bea Meteral

2. Denda Bea Meteral

3. Bea Meteral dan denda

6000
Kepala Kantor
SPK Keuangan
6848 1/2



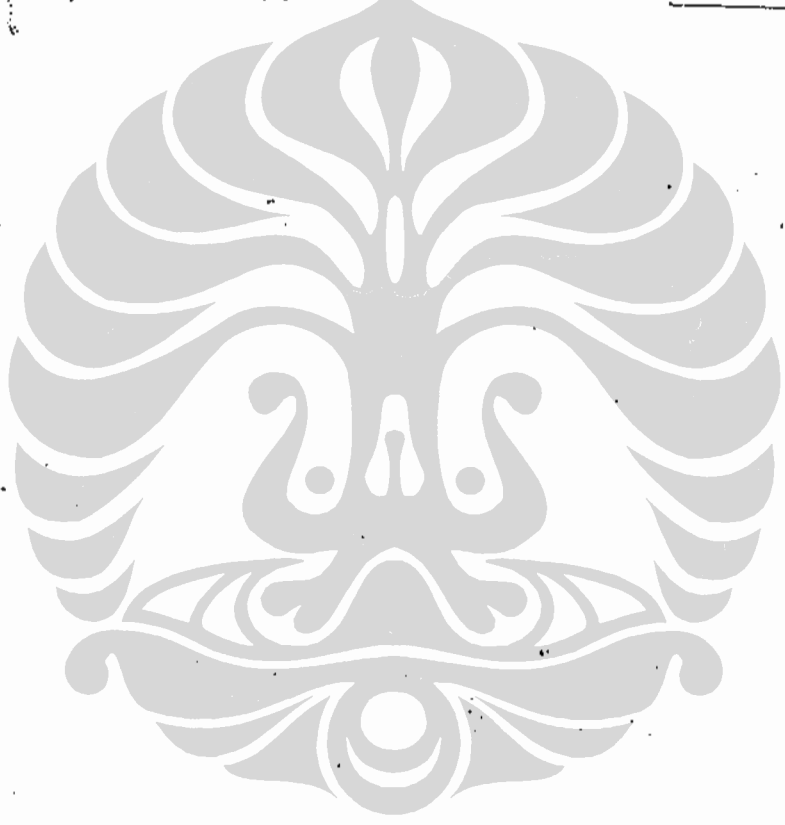
**KARTU TANDA PENDUDUK
WARGA NEGARA INDONESIA
PEMERINTAH KOTA BEKASI**

0509832

[Signature]



Nomor KTP : 10.5504.580479.1001
 Nama Lengkap : RUMONDANG LUMBAN TORUAN
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN
 Tempat/Tgl. Lahir : BANU ALUHU, 18-04-1979
 Status Perkawinan : BELUM KAWIN Agama : KRISTEN
 Pekerjaan : BELUM BEKERJA
 Alamat : JL. KECAPI 2 NO.15
 RT / RW : 007/018 Bekasi, 19-04-2005
 Kelurahan/Desa : KOTABARU A.N. WALIKOTA BEKASI
 Kecamatan : BEKASI BARAT A.M.A.T
 Berlaku hingga : DRA. HJ. KENY HEYDRAWATI, MM
 18-04-2008 NIP. 480 108 678



Kepada Yth :

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan

Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
di. Bogor

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RUMONDANG L. T
Umur :
Pekerjaan : Karyawati
Nomor KTP : 10.5504.560479.1001
Alamat : Jl. Kecapi II No. 13, Bekasi Barat.

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri/selaku kuasa dari :

Nama : Prihatin Dewi Kartika
Umur :
Pekerjaan : Wirawasta
Nomor KTP :
Alamat : Jl. Ciliwaj Garden I No. 29, Jakarta Barat

Berdasarkan surat kuasa Nomor tanggal, dengan ini mengajukan permohonan

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Pengukuran | 8. Pemecahan/Penggabungan Hak |
| 2. Konversi/Pendaftaran Hak | 9. Pendaftaran Hak Tanggungan |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun | 10. Roya atas Hak Tanggungan |
| 4. Pendaftaran Tanah Wakaf | 11. Penerbitan Sertifikat Pengganti |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah |
| 6. Pendaftaran Pemindahan Hak | 13. Pengecekan Sertifikat |
| 7. Pendaftaran Perubahan Hak | 14. Pencatatan |

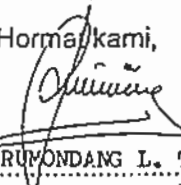
Atas bidang tanah hak / tanah negara :

Terletak di
Desa / Kelurahan : Dampang
Kecamatan : Pisang
Kabupaten / Kota : Bogor
Nomor Hak : A. 3081 Dampang

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1. Kuasa dari No. 3081 Dampang
2.
3.
4.

Hormat kami,


(RUMONDANG L. T)

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : HANIS DOCKI KATIYAH
Pekerjaan : Wirawasta
Alamat : Jln. Citra Garden I No. 29, Jakarta Barat
Bukti KTP/SIM No. : 09.5207.200164.1983

Dengan ini memberi kuasa kepada

Nama : RUMOHAN L. T
Pekerjaan : Karyawan
Alamat : Jln. Kencana No. 15, Bekasi Barat
Bukti KTP/SIM No. : 10.5504.560179.1981

KHUSUS

Untuk dan atas nama pemberi kuasa menghadap di Kantor Pertanahan Bogor untuk mengurus :

- 1. Permohonan sesuatu Hak/Pengukuran/SKPT.
2. Permohonan penegasan konversi.
3. Pendaftaran SK Hak.
4. Pemisahan/Penggabungan.
5. Pendaftaran Peralihan Hak.
6. Pendaftaran Hipotik/Crediet Verband/Roya.
7. Permohonan Sertipikat pengganti yang hilang/rusak.
8.

dan melakukan segala sesuatu berkaitan dengan pengurusan tersebut serta menerima sertipikatnya dari Kantor Pertanahan Bogor atas bidang tanah yang terletak di :

Jalan :
Kelurahan : Samping
Kecamatan : Palung Wilayah : Bogor

Status Hak :

- 1. Bekas Milik Adat/VI daft. C No.
2. Hak Milik No. 309 / Kelurahan Samping
3. Hak Guna Bangunan No. / Kelurahan
4. Hak Pakai No. / Kelurahan
5. Hipotik/Crediet Verband No.
6. SK. Hak No.
7.

Demikian surat kuasa ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yang menerima kuasa

[Signature]
Rumohan L. T.

Tgl. 19 Mei 2015
Yang memberi kuasa

[Stamp: 6000]
[Signature: Hanis Docki Katiyah]

32.03.06.2014/721/888351
ATNAWATI LANI
PEREMPUAN Golongan darah :
GARUT, 25-12-1956
JANDA Agama ISLAM

IBU RMH TANGGA
KP.BABAKAN
02/04
PONDOK KEMANG
01 DES 2002
BRS.ASEP SUMIARDJA
NIP. 480.100.535

desahan/Desa
camatan
laku hingga

25 DES 2007



01 DES 2002
BRS.ASEP SUMIARDJA
NIP. 480.100.535



WARGA NEGARA INDONESIA
PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR

Kartu Tanda Penduduk ini berlaku selama 14 (empat belas) hari sejak masa berlakunya. Pada, penduduk yang bersangkutan diwajibkan melaporkan ke tidak dipergunakan untuk memperoleh Kartu Tanda Penduduk yang baru. Penggantian tanda penduduk ini dilakukan dengan biaya lunjunganda.

0291074

Atnawati



Tanda tangan dan atau Cap tempoi kiri pemegang KTP.

Foto Copy ini, setelah saya, Notaris
periksa, sesuai dengan aslinya.
Cileungsi, 15 Desember 2007

IRIANA SH
Notaris di Cileungsi

32.03.06.2014/721/888352
ATI MARYATI
PEREMPUAN Golongan darah :
GARUT, 25-11-1991
KAWIN Agama ISLAM
IBU RMH TANGGA
KP.BABAKAN
02/04
PONDOK KEMANG
01 DES 2002
BRS.ASEP SUMIARDJA
NIP. 480.100.535

25 NOP 2007



01 DES 2002
BRS.ASEP SUMIARDJA
NIP. 480.100.535



KARTU TANDA PENDUDUK
WARGA NEGARA INDONESIA
PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR

Kartu Tanda Penduduk ini berlaku selama 14 (empat belas) hari sejak masa berlakunya. Pada, penduduk yang bersangkutan diwajibkan melaporkan ke tidak dipergunakan untuk memperoleh Kartu Tanda Penduduk yang baru. Penggantian tanda penduduk ini dilakukan dengan biaya lunjunganda.

0181754

Ati Maryati



Tanda tangan dan atau Cap tempoi kiri pemegang KTP.

32.03.06.2014/731/891283
RUSDI SALEH
LAKI-LAKI Golongan darah :
BOGOR, 15-08-1974
KAWIN Agama ISLAM
WIRASWASTA
KP.BABAKAN
05/04
PONDOK KEMANG
01 AGS 2002
BRS.ASEP SUMIARDJA
NIP. 480.100.535

15 AGS 2007



01 AGS 2002
BRS.ASEP SUMIARDJA
NIP. 480.100.535



KARTU TANDA PENDUDUK
WARGA NEGARA INDONESIA
PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR

Kartu Tanda Penduduk ini berlaku selama 14 (empat belas) hari sejak masa berlakunya. Pada, penduduk yang bersangkutan diwajibkan melaporkan ke tidak dipergunakan untuk memperoleh Kartu Tanda Penduduk yang baru. Penggantian tanda penduduk ini dilakukan dengan biaya lunjunganda.

Rusdi Saleh



Tanda tangan dan atau Cap tempoi kiri pemegang KTP.



NAMA KEPALA KELUARGA : RATNAWATI LANI
 DESA/KEL. WILAYAH : PONDOK UDIK
 KEWANG : KEWANG
 NO. CARANIAN : KP. BABAKAN
 RT. : 002 RW. : 04

**PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR
 KARTU KELUARGA**

NOMOR: 06547/02.2014/2002

LEMBAR: I. KEPALA KELUARGA
 II. RT
 III. DESA/KELURAHAN
 IV. KECAMATAN

MODEL A-1

No. Urut	Nama Lengkap (Masa Aktif/Ina dan Nama Kead)	Jenis Kelamin LP	Hubungan dengan Kepala Keluarga	Tanggal/Bulan/Tahun	Kelahiran Tempat	Propinsi/Wilayah	Status Perkawinan	Agama	Gol. Darah	WILAYAH/Kecamatan	
										Wilayah/Kecamatan	Daerah
1	RATNAWATI LANI	P	KEP. KELU.	25-12-1956	GARUT	JABAR	JANDA	ISLAM	10	10	WILAYAH/Kecamatan Tulislah No. dan Tgl. SBKR
2	AYU PURNAYATI	P	ANAK	25-11-1981	GARUT	JABAR	KAWIN	ISLAM	10	11	Untuk Kopy Jukesat No. 7 yang diblok Imigrasi

No. Urut	Pendidikan Umum Terakhir	Membaca/Menulis (Laki/Laki)	Pekerjaan/Jabatan	Umur (Masa Aktif/Ina dan Nama Kead)	Kependidikan dan (Masa Aktif/Ina dan Nama Kead)	Nama Bapak/Ibu	NIK/NIKMS	Asesor KB PLANO/KORONAV SUNTING/OL	Keterangan Lain-lain	
										Asesor KB SUNTING/OL
1	SLA	0/D/T	IBU RIH TANOGA	—	—	18.	19.	20.	21	22
2	SLA	0/D/T	IBU RIH TANOGA	—	—	18.	19.	20.	21	22

Copy ini setelah saya, kelainan
 jika ada dengan aslinya.
 C. Ratnawati
 25-12-2014

Kapal Keluarga:

Ratnawati
 RATNAWATI LANI

Berlaku 01 DESEMBER 2007

- Setiap Keluarga wajib memiliki Kartu Keluarga. Pelaksanaan terhadap
- Kartu Keluarga ini dapat dilakukan pada kurungan atau di desa
- Kependudukan (KIP) Surat Keluarga, termasuk pelayanan administrasi
- Kartu Keluarga ini wajib diganti apabila terjadi perubahan data.



UNTUK YANG BERSANGKUTAN

SURAT KEMATIAN
No. 474.3/8.V Des /2002

Yang bertandatangan di bawah ini,

menerangkan bahwa :

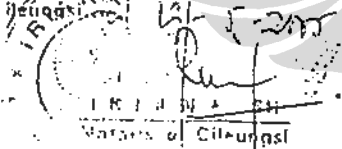
Nama : SUSANTO.S
Kelamin : Laki-laki
Umur : 54 tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Kp. Babakan RT.002/
004 Pondok Udik

telah meninggal dunia pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 28 Nopember 2002
Di : Rumah
jam : 21.30 WIB

Disebabkan karena : S a k i t.

3to Copy ini Notulen saya, Notaris
sajikan sesuai dengan aslinya.
Benqasi


Notaris di Cileungsi

Surat keterangan ini dibuat atas

dasar yang sebenarnya.

Pondok Udik, 30 Nopember 2002

Kepala Desa/Lurah Pondok Udik


KEPALA DESA
PONDOK UDIK
BA BE MASAR

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ny. Janda RATNAWATI LANI

Pekerjaan : Swasta

Alamat : Kampung Babakan, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 04,
Kelurahan Pondok Udik, Kecamatan Kemang, Bogor.

Dengan ini menyatakan yang sebenarnya :
Bahwa saya secara hukum tidak terikat dalam suatu perkawinan menurut Undang-undang dan peraturan yang berlaku.
Atas kebenaran Surat Pernyataan ini, saya berani mengangkat sumpah dihadapan yang berwajib bilamana dan dimana diperlukan.
Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 19 Mei 2005
Yang Menyatakan

materai



(NY. RATNAWATI LANI)

Salah satu Copy ini, setelah s.
periksa, sesuai dengan aslinya.
CILEUNGSI, 19 Mei 2005
A N A S H
Notaris di Cileungsi

SURAT KETERANGAN AHLI WARIS

Kami yang bertanda tangan di bawah ini Para Ahli Waris dari Almarhum : SUSANTO S Menerangkan dengan sesungguhnya dan sanggup diangkat sumpah bahwa almarhum SUSANTO S bertempat tinggal yang terakhir di Kampung Babakan RT.002/004 Pondok Udik Kec. Kemang Bogor.

Pada hari ini, Kamis tanggal 28 Nopenber 2002 telah meninggal dunia.

Dari perkawinan dengan istrinya Nyonya RATNAWATI LANI telah melahirkan dan kini masih hidup seorang anak perempuan bernama ATI MARYATI.

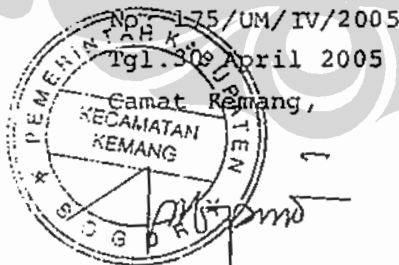
Demikianlah kami, istri dan anak perempuan tersebut adalah satu-satunya ahli waris dari mendiang Almarhum SUSANTO S.

Pondok Udik, 30 April 2005
Para ahli waris tersebut,



Nyonya RATNAWATI LANI

AUT MARDANI



(Drs. ASEP SUMIHARDJA)
NIP. 480 100 535

No:455/05/IV/2005

Tgl.30 April 2005

Bahwa nama tersebut diatas benar tinggal di wilayah RT.002/004 Kp. Babakan Pondok Udik Kec. Kemang BOGOR.



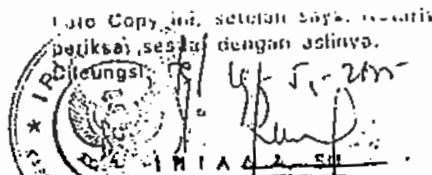
Mengetahui:
Kepala Desa Pondok Udik

(BEE AMSAR)

SAKSI - SAKSI:

1. RUSDI SALEH

2. Perlindungan hukum... Anita Archan, FH UI, 2012

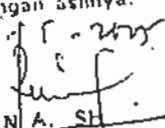


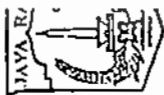
Nomor K.T.P. : 09.5207.280169.1483
 Nama Lengkap : PHANG OJUN KHIONG
 Jenis Kelamin : LAKI-LAKI Golongan darah :
 Tempat/tgl. lahir : PONTIANAK, 28 JAN 69 Agama : KRISTEN
 Status Perkawinan : KAWIN
 Pekerjaan : WIRASWASTA
 Alamat : JL. CIISA GARDEN I NO. 27
 Kelurahan : KALIAH KESAYAN 19 NOV 2002
 Kecamatan : KALIAH KESAYAN LUBUK
 Kota/kabupaten : JAKARTA
 Nomor Kartu : 1142539
 Berlaku hingga : 28 JAN 2007
 NIP. 470038318.5110

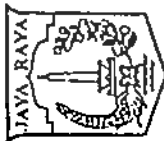
**KARTU TANDA PENDUDUK
 WARGA NEGARA INDONESIA**
 PEMERINTAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBU-KOTA JAKARTA

Jumlah: Lembar dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak masa berlakunya habis, dan untuk yang bersangkutan sesudah mengajukan kembali permohonan ulas permohonan Kartu Tanda Penduduk yang baru. Pengajuan kembali tersebut in dandang dengan biaya administrasi.

Tanda tangan dan stam Cap Jempol Iki pemegang K.T.P.

Foto Copy ini, setelah saya, Notaris
 Periksa, sesuai dengan aslinya.
 Citeungsi, 19 Nov 2007

 LIRIANA A. SH
 Notaris di Citeungsi





PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
KOTAMADYA JAKARTA BARAT

NAMA KEPALA KELUARGA : PHANG DJUN KHIONG
KECAMATAN : KALI DERES
KELURAHAN : KALI DERES
ALAMAT : Jl. Citra Garden I RT 009 RW 007

Per tahun 1991, Rp. 500,-3 (tiga) lembar

KARTU KELUARGA WNI

NO. 805723/02

No. 4102060B

Perlindungan hukum..., Anita Archam, FH UI, 2012

No. Urut	NOMOR INDIK Kependudukan (NIK)	NAMA LENGKAP	Jenis Kelamin	Perempuan	Hubungan dengan Kepala Keluarga	LAHIR		Propinsi/ Negara	STATUS PERKAWINAN			KEWARGANEGARAAN	
						Tanggal, Bulan, Tahun	Tempat		Kawin	Belum	Duda/ Janda	WNRI Tuliskan No. & Tgl. SBK	Orang Asing Tuliskan No./Tgl. Dokumen Imigrasi/STMD
2		3	4	5		6			7		8	9	10
1.	09.5207.280169.1483	PHANG DJUN KHIONG	I	-	K.K.	28-01-69	PONTIANAK	KALBAR	K	-	-		
2.	09.5207.570579.1782	YULIANA	-	P	ISTERI	17-05-79	JAKARTA	DKI	K	-	-		

foto, kemudian setelah selesai
diklikan Nstgus dengan aslinya
Cileungsi, 17/05/2012
KIRTA
Jantaris di Cileungsi

Lembar A. Untuk Kelahiran
Lembar B. Untuk Warga
Lembar C. Untuk RT

CATATAN : Perubahan Data pada K.K. hanya
dapat dilakukan oleh Juruab

SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN

No: 55 /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Kamis tanggal 19 (sembilanbelas) bulan Mei tahun 2000 (duaribu lima)

Disahkan tambahan.

hadir dihadapan saya NUESI RIZKI BASOEKI, Sarjana Hukum yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

tanggal 5 Oktober 2000 nomor S-631/HT-03.02-fh.2000

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan daerah kerja Daerah Khusus Ibukota Jakarta

dan berkantor di Jalan Gading Elok Raya Utara Blok FA 2 Nomor 12 A, Jakarta Utara dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

- 1. 1. ... Miraswasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Ultra Garden I Nomor 27, Rukun Tetangga ... peegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 09.5207.280169.1483,

menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dimaksud dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun karena tidak terikat dalam suatu perkawinan menurut undang-undang dan peraturan yang berlaku, satu dan lain sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan dibawah ... tanggal sembilanbelas Mei duaribu lima ... 19-05-2000, bermaterai cukup dan dijahitkan pada minuta akta saya, NUESI RIZKI BASOEKI tanggal hari ini nomor 55;

Handwritten initials and marks on the left side of the page.

Handwritten initials and marks at the bottom left of the page.

Tanda
Tanda

Handwritten signature and initials

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan
dijadikan Obyek Hak Tanggungan:

2. Yana PRONO DJUN KRIONG tersebut diatas: -----

pemilik, dari sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik ---
Nomor 308/Jampang, seluas 2.340 M2 (dua ribu tiga ratus ---
empat puluh meter persegi) yang akan di proses pengurusan ---
milik nama pada instansi yang berwenang berikut bangunan ---
(-bangunan) dan turutan-turutannya yang didirikan diatas ---
selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. -----

II. 1. Nona IMELDA, lahir di Jakarta, pada tanggal duapuluh ---
lima April seribu sembilan ratus delapan puluh satu ---
(25-04-1981), Marketing dari perseroan terbatas ---
yang akan disebut, bertempat tinggal di Jakarta, ---
Ks Tubun III C Nomor 3, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga ---
007, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, ---
pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan ---
Nomor 09.5206.650481.5515; -----

Lihat Lampiran. ---
Disahkan dihadapan.

Handwritten signature and initials

2. Gusa WIKI HIDAYAT, lahir di Bogor, pada tanggal duapuluh ---
lima Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan ---
(15-08-1979), Legal dari perseroan terbatas yang akan ---
disebut, bertempat tinggal di Bogor, Cemplang Baru ---
Nomor 6, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 010, ---
Kelurahan Cilendek Barat, Kecamatan Bogor Barat, Bogor, ---
pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor ---
(09.230879.0010, untuk sementara berada di Jakarta); ---
selanjutnya disebut Penerima Kuasa. -----

- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan, tertanggal empatbelas Januari duaribu lima (14-01-2005) Nomor 041/2005 juncto tertanggal enambelas Mei duaribu lima (16-05-2005) Nomor 336/2005 bermaterai cukup, yang aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris demikian selaku kuasa dari tuan SUKARMAN OMAR dan nyonya RUFINA-TINAWATI MARIANTO yang memberikan kuasa tersebut dalam jabatannya selaku Region I Head dan Commercial Banking 2 dari perseroan terbatas yang akan disebut, dan oleh karena itu untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. BANK PERMATA Tbk., berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah diubah secara keseluruhan dan berikut perubahannya dimuat dalam:
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal tigapuluh satu Oktober seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh (31-10-1997) Nomor 57 Tambahan Nomor 5111/1997;
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal duapuluh dua Januari sembilanratus sembilanpuluh sembilan (22-1-1999) Nomor 7 Tambahan Nomor 32/1999;
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal duapuluh enam Maret seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (26-3-1999) Nomor 25 Tambahan Nomor 86/1999;
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal duapuluh Oktober duaribu (20-10-2000) Nomor 84 Tambahan Nomor 295/2000;
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal duapuluh enam Januari duaribu satu (26-1-2001) Nomor 9 Tambahan Nomor 29/2001;
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal tujuh Agustus duaribu satu (7-8-2001) Nomor 63 Tambahan Nomor 5193/2001;
- Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal duapuluh tiga September duaribu dua (23-9-2002) Nomor 34 dibuat dihadapan AMRUL PARTOMUAN POHAN, Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister, Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya, tertanggal duapuluh empat September duaribu dua (24-9-2002) Nomor C-18423.HT.01.04.TH.2002;
- terakhir Anggaran Dasarnya diubah dengan akta Berita Acara, tertanggal duapuluh tujuh September duaribu (27-9-2002) Nomor 45 dibuat oleh AMRUL PARTOMUAN POHAN, Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister, Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya, tertanggal tigapuluh September duaribu dua (30-9-2002) Nomor C-18778.HT.01.04.TH.2002;
- sedang susunan Direksi dan Komisaris perseroan terbatas diubah dengan diubah dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Tahunan, tertanggal duapuluh enam Juni duaribu tiga (26-6-2003) Nomor 53 dibuat dihadapan RUSSYANITA WIJAYADEVIATI, Sarjana Hukum pada waktu itu pengganti dari AMRUL PARTOMUAN POHAN, Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister, Notaris di Jakarta;

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan

yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi-pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

diucapkan corotan.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa.

K H U S U S

untuk membebaskan Hak Tanggungan/guna menjamin pelunasan utang tuan PRANG DUN KRIUNG tersebut diatas;

Peringkat ke 1 (Pertama)

Disahkan tambahan.

selaku Debitor, sejumlah Rp. 900.000.000,- sembilanratus juta rupiah

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan : perseroan terbatas PT. BANK PERMATA Tbk., berkedudukan di Jakarta

diucapkan corotan.

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan :

akta perjanjian kredit (term loan), tertanggal sembelanbelas Mei dua ribu lima (19-05-2005) nomor 55 dibuat dihadapan saya, NOVATI

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah)

atas obyek Hak Tanggungan berupa 3 (satu) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 Nomor 308/Jampang ----- atas sebidang
 tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
 1 Juli 1982 ----- Nomor 4911/1982 -----
 seluas 2.340 ----- m² (duaribu tiga ratus empatpuluh -----
 ----- meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----

terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Barat; -----
- Kabupaten/Kota : Bogor; -----
- Kecamatan : Parung; -----
- Desa/Kelurahan : Jampang; -----
- Jalan : " " -----

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Akta Jual Beli, tertanggal sembelisbelas Mei duaribu lima
 (15-05-2005) Nomor 109/2005 dibuat dihadapan IRIANA, Sarjana-
 Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah -----
 Kabupaten Bogor; -----

- Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor
 dengan
 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----
 seluas kurang lebih ----- m² (
 ----- meter persegi), dengan batas-batas :

2. Disahkan dengan

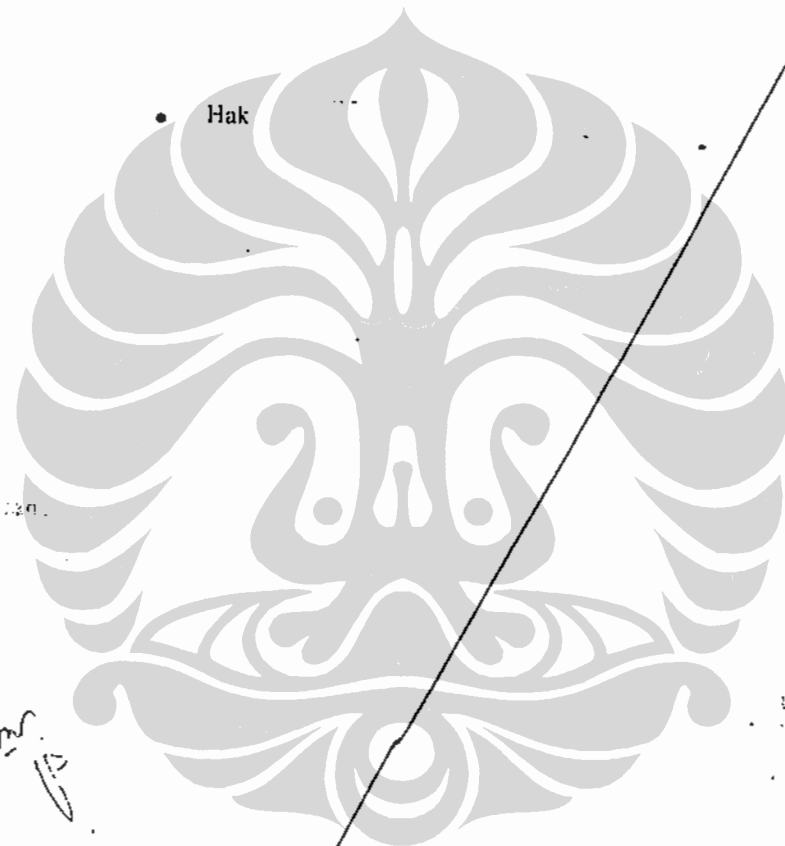
Handwritten signatures and initials:
 Z. Am
 A. Jk
 IA

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
 Nomor ----- yang dilampirkan pada akta ini.
 terletak di : -----

- Propinsi : -----
- Kabupaten/Kota : -----
- Kecamatan : -----
- Desa/Kelurahan : -----
- Jalan : -----

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :
Nomor
terletak di :
- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :



Handwritten signature and initials

Sertipikat dan bukti kepemilikan yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini:

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula: -----
Bangunan (-bangunan) dan turutan-turutannya yang didirikan ----
diatas tanah tersebut; -----

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut: -----

- ~~Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi: -----~~

dicantumkan coretan.

- Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ():
- Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ():
- Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ():

A.
Jm
1/3
Jk

- ~~Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian diperoleh sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;-----~~
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;-----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh tidak Janji;-----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;-----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor tidak bayar;-----
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;-----

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; -----

Z. Am
F. V
Sh

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal 19 - 08 - 2005 ----- (sembilanbelas Agustus duaribu lima --) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini:-----~~

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini.-----

2
ditandatangani

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:-----

1. Nama NAWAZAH PARABELE, Sarjana Ekonomi, lahir di Bandung, pada tanggal sembilan Nopember seribu sembilanratus enam puluh tiga (09-11-1963), bertempat tinggal di Jakarta, Cipinang Jaya-III Nomor 6, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007, Kelurahan --- Lingsar Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, --- pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 09.5404.491163.0191; -----
2. Nama HANI NURULNISA, Sarjana Ekonomi, lahir di Bandung, pada tanggal tiga Februari seribu sembilanratus tujuh puluh --- (03-02-1977), bertempat tinggal di Jakarta, Kebon Kelapa, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 011, Kelurahan Utan Kayu Selatan, --- Kelurahan Matraman, Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 09.5401.430270.0082; -----
3. Nama, sebagai kantor Notaris; -----

SKAHU

10

Halaman 10 dari 11


sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Pemberi Kuasa



(No. PRANG BUN KHIONG)

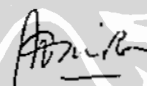
Penerima Kuasa


CTH. NIKI HIDAYA IMELDA
No. IMELDA

Persetujuan

Persetujuan

Saksi




(No. NURTANA ROSABELLA, SE)

Saksi



(No. RANI NURULNISA, SE)

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris


(NESTIRINI BASGEKI, SH)

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No: 154 / 2005

Lembar Pertama/Kedua.

Pada hari ini, Rabu ----- tanggal 20 - (duapuluh -----)
bulan Juli ----- tahun 2005 (- duaribu lima -----)

hadir dihadapan saya IRIANA, Sarjana Hukum -----
yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional ---

tanggal 18 Januari 2001 ----- nomor 03 - IX - 2001 -----
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja seluruh Wilayah ---
Kabupaten Bogor ----- dan berkantor di Mall Cileungsi -----
Blok D Nomor 4 ----- dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. 1. Nona IMELDA, Marketing dari perseroan terbatas yang akan
disebut, bertempat tinggal di Jakarta, ~~KC Tuban III~~
Nomor 3, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007, -----
Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, -----
pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan Pemerintah-
Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor -----
09.5206.650431.5515, untuk sementara berada -----
di Bogor; -----
2. Tuan VIKI HIBAYAT, Legal dari perseroan terbatas -----
----- bertempat tinggal di Bogor, -----
Cemplang Baru Blok D Nomor 6, Rukun Tetangga 003, Rukun --
Warga 010, Kelurahan Cilendek Barat, Kecamatan Bogor Barat,
Bogor, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia --
Nomor 10.5105.230879.0010; -----
- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak -----
berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan, tertanggal -----
14 Januari 2005 Nomor 041/2005 juncto tertanggal -----
16 Mei 2005 Nomor 335/2005 keduanya bermaterai cukup, yang --
aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat demikian selaku --
kuasa dari Tuan SUKARMAN OMAR dan nyonya RUFINA TINAWATI ----

KS Tuban III C -----
disahkan gantian.

~~pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;~~

2.

Z
Disahkan coretan.

~~.....~~ pemilik

~~selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.~~

II.

MARIANTO yang memberikan kuasa tersebut dalam jabatannya ~~.....~~
selaku Region 1 Head dan Commercial Banking 2 dari perseroan ~~.....~~
terbatas yang akan disebut; dari dan oleh karena itu untuk dan ~~.....~~
atas nama perseroan terbatas PT. BANK PERMATA Tbk., ~~.....~~
berkedudukan di Jakarta yang anggaran dasarnya telah diubah ~~.....~~
secara keseluruhan dan berikut perubahan-perubahannya dimuat ~~.....~~
dalam : ~~.....~~

- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 31 Oktober 1997-
Nomor 37 Tambahan Nomor 5111/1997; ~~.....~~
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 22 Januari 1999-
Nomor 7 Tambahan Nomor 32/1999; ~~.....~~
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 26 Maret 1999 --
Nomor 25 Tambahan Nomor 86/1999; ~~.....~~
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 20 Oktober 2000-
Nomor 84 Tambahan Nomor 295/2000; ~~.....~~
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 26 Januari 2001-
Nomor 8 Tambahan Nomor 29/2001; ~~.....~~
- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 7 Agustus 2001 -
Nomor 63 Tambahan Nomor 5193/2001; ~~.....~~
- Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal 23 September 2002 ----
Nomor 34 dibuat dihadapan AMRUL PARTOBUAN FOHAN, Sarjana ----

Hukum, Lea Legibus Magister, Notaris di Jakarta dan telah ~~.....~~
selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang
bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak
sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak
Kedua. ~~.....~~

L
Lihat Lampiran ~~.....~~
disahkan tambahan ~~.....~~

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap _____ saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. ---

.....

Para Pihak menerangkan :

- bahwa oleh Pihak Kedua dan _____
 tuan PHANG DJUN KHIONG tersebut -----
 diatas;

Handwritten signature

.....

.....

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan :

- Akta tanggal 19 Mei 2005 ----- nomor 55 -----
 dibuat dihadapan NGESTERINI BASOEKI, Sarjana Hukum, Notaris
 di Jakarta ----- yang salihan resminya diperlihatkan kepada saya, -----
 Akta di bawah tangan yang berneterai cukup, dibuat di

Handwritten signature

tanggal _____ nomor _____
 yang aslinya diperlihatkan kepada saya;

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp. 900.000.000
 ----- (sembilan ratus juta rupiah -----
 -----)

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian

utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta

pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah

Nilai Tanggungan sebesar Rp. 1.125.000.000,- --- (satu milyar --
 seratus dua puluh lima juta rupiah -----)

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan

Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan
 yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan
 pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa 1 -----
 (satu -----) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan
 Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

.....

.....

.....

Handwritten signature

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 Nomor 308/Jampang ----- atas sebidang tanah
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
 1 Juli 1982 ----- Nomor 4911/1982 -----
 seluas 2.340 ----- m² (duaribu tigaratus empatpuluh -----
 ----- meter persegi)
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----
 terletak di : -----
 - Propinsi : Jawa Barat; -----
 - Kabupaten/Kota : Bogor; -----
 - Kecamatan : Parung; -----
 - Desa/Kelurahan : Jampang; -----
 - Jalan : - - -

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pakai
 Nomor -----
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
 yaitu seluas kurang lebih ----- m² (
 ----- meter persegi),
 dengan batas-batas : -----

ditandaan coretan.

Handwritten signatures and initials:
 J.S.
 R.F.
 A.
 W.

- sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
 Nomor ----- yang dilampirkan pada akta ini,
 terletak di : -----
 - Propinsi :
 - Kabupaten/Kota :
 - Kecamatan :
 - Desa/Kelurahan :
 - Jalan : -----

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak Milik atas sebidang tanah :

Persil Nomor

Blok

Kohir Nomor

seluas kurang lebih

m² (

meter persegi),

dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor

yang dilampirkan pada akta ini

terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan uraian.

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 308/Jampang, seluas 2.340 M² (duaribu tigaratus empatpuluh meter persegi) yang letak batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 1 Juli 1982 Nomor 4911/1982 terdapat atas nama PHANG DJUN KHIONG;

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor

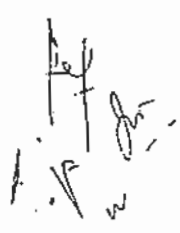
terletak di : -----

- Propinsi : -----
- Kabupaten/Kota : -----
- Kecamatan : -----
- Desa/Kelurahan : -----
- Jalan : -----

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak

Bisa dikat corekan.



Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, ~~pendaftaran peralihan hak,~~ dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

Bangunan (-bangunan) dan segala sesuatu yang didirikan diatas-
tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan -----
mendapat dapat digada dan baya Hak Tanggungan, tidak ada
yang dibedakan. -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah/~~Hak Milik atas Satuan Rumah Susun~~ dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagai ----- tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut ditujui dan disetujui dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersandung suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- ~~Debtor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga beban Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan tersebut untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----~~

~~- Obyek Hak Tanggungan -----~~

menyatakan dengan

~~dengan nilai Rp. (-----)~~

~~- Obyek Hak Tanggungan -----~~

~~dengan nilai Rp. (-----)~~

~~- Obyek Hak Tanggungan -----~~

~~dengan nilai Rp. (-----)~~

Handwritten signature

~~• Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;~~

• Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau monorima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;

• Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;

• Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

• Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan

Disahkan di Jakarta,

f v
aw f

f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----

- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak-Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

Pasal 3 : -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-

pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor di Bogor. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitor. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah menandatangani apa yang diralakan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

- Nona MUNAWATI; dan -----
 - Nyonya RUMONDANG LUMBAN TORUAN; -----
- keduanya pegawai kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertempat tinggal di Bogor; -----

*K. J. R. Kij
- J. M. T.*

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Bogor. ----- untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ---

Pihak Pertama



... (No. IMELDA)

Persetujuan

... (Tr. MIKL. HIDAYAT)

Saksi

... (No. MUNAWATI)

Pihak Kedua

PT Bank Permata Tbk.

... (No. IMELDA)

qq. PT. BANK PERMATA Tbk.

Persetujuan

... (Tr. MIKL. HIDAYAT)

Saksi

... (Ny. RUMONDANG LUMBAN LORUAN)

Pejabat Pembuat Akta Tanah



... (SRIWANA, SH)

Z
Disahkan coretan..

- memperoleh Persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak ---
Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -----
Keputusannya, tertanggal 24 September 2002 Nomor -----
C-18423.HT.01.04.TH.2002; -----
- terakhir Anggaran Dasarnya diubah dengan akta Berita ----
Acara, tertanggal 27 September 2002 Nomor 45 dibuat ----
oleh AMRUL PARTOMUAN POHAN, Sarjana Hukum, Lex Legibus --
Magister, Notaris di Jakarta dan telah memperoleh -----
persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia-
Republik Indonesia dengan surat keputusannya, tertanggal-
30 September 2002 Nomor C-18778.HT.01.04.TH.2002; -----
 - sedang susunan Direksi dan Komisaris perseroan terakhir -
diubah dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum -----
Pemegang Saham Tahunan, tertanggal 26 Juni 2003 Nomor 53-
dibuat dihadapan RUSSYANITA WIDYADEVIATI, Sarjana Hukum -
pada waktu itu pengganti dari AMRUL PARTOMUAN POHAN, ----
Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister, Notaris di Jakarta;-
 - perseroan terbatas PT. BANK PERMATA Tbk., mana dalam hal-
ini diwakili : -----
- a. Berdasarkan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan,
tertanggal 19 Mei 2005 Nomor 56 dibuat dihadapan -----
NGESTIRINI BASOEKI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, -
yang salinan resminya bermaterai cukup dan diperlihatkan
kepada saya, Pejabat sebagai kuasa dari dan sebagai ----
denikian untuk dan atas nama: -----
- Tuan PHANG DJUN KHIONG, Wiraswasta, bertempat tinggal-
di Jakarta, Jalan Citra Garden I Nomor 27, Rukun ----
Tetangga 009, Rukun Warga 007, Kelurahan Kali Deres, -
Kecamatan Kali Deres, Jakarta Barat, pemegang Kartu --
Tanda Penduduk yang dikeluarkan Pemerintah Daerah ----
Khusus Ibukota Jakarta Nomor 09.5207.280169.1483; ----
- yang untuk melakukan tindakan hukum dimaksud dalam -
akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 56 -
tersebut, tidak memerlukan persetujuan dari siapapun -
karena tidak menikah lagi dalam suatu perkawinan ----
menurut undang-undang dan peraturan yang berlaku, ----
sebagaimana ternyata dalam akta Surat Kuasa -----
Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 56 tersebut; -----
selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut --
Pihak Pertama. -----
- b. Untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. BANK -----
PERMATA Tbk., berkedudukan di Jakarta; -----



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor Telp. (021) 87901140, 87901141

Hak : M No. 308 I. DI.208 63080 9/8 or
 SPPT No. : II. DI.301 30738
 HT 2819/05

SAMPUL WARKAH

BALIK NAMA / HAK TANGGUNGAN / ROYA / LELANG / WARIS / GANTI BLANKO

I. DATA PEMOHON

Nama Pemohon/Pembeli/Penjamin :
 Tempat & Tanggal Lahir :
 Alamat :
 Telp :
 Surat Kuasa Tgl. : No. :
 Kreditur PT BANK PERMATA
 Debitur :

II. DATA TANAH

Terletak Desa : JAMPANGS Kec. PARUNG
 Surat Ukur/No.HT Tanggal : No. :
 Luas 2340 M2 NIB

III. LAIN - LAIN

Harga Jual Beli / Harga Jaminan Rp. 125.000.000 Di 303 Tgl. No. :
 NJOP Rp. Di 307 Tgl. No. :
 Bukti Peralihan Akta No. :
 PPAT Tgl. No. :

DI. 303 STP No. dan Tgl	Biaya (Rp.)	DI. 307 STP No. dan Tgl	Biaya (Rp.)	Diperiksa Oleh Kasubsi	Diperiksa Oleh Kaslo P2T
20295	25.000				

Catatan :

- 1.
- 2.
- 3.

Agenda No. 00/BM/11/12/05
 Untuk Menunjang
 1. Dca Material
 2. Denda Baa Materpl
 3. Baa Materpl dan denda
 6000
 Kepala Kantor
 Departemen Keuangan
 DIREKTORAT PERUMAHAN



**KARTU TANDA PENDUDUK
WARGA NEGARA INDONESIA
PEMERINTAH KOTA BEKASI**

0509632

Priningsih



Nomor KTP : 10.5504.560179.1001
 Nama Lengkap : RUMONDANG LUMEAN TORUAN
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN
 Tempat/Tgl. Lahir : EANU ALUHU, 16-04-1979
 Status Perkawinan : BELUM KAWIN
 Agama : KRISTEN
 Pekerjaan : BELUM BEKERJA
 Alamat : JL. KECAPT 2 NO.15
 RT / RW : 007/018
 Kelurahan/Desa : Bekasi, 19-04-2005
 Kecamatan : KOTABARU
 Kecamatan : BEKASI BAPAT
 Berlaku hingga : 18-04-2008
 NIP. : 480 108 676
 DRA. HJ. KENY HEYDRAWATI, M21



Kepada Yth. :

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan

Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
di Bogor

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RUMONDANG L. TORUAN
Umur :
Pekerjaan : Karyawati
Nomor KTP : 10.5504.560479.1001
Alamat : Jln. Kecapi II No. 15, Bekasi Barat

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri/selaku kuasa dari :

Nama : PT. BAKIK PRAMANA Tbk
Umur :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat : Berkedudukan di Jakarta

Berdasarkan surat kuasa Nomor tanggal dengan ini mengajukan permohonan :

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Penqukuran | 8. Pemecahan/Penggabungan Hak |
| 2. Konversi /Pendaftaran Hak | 9. Pendaftaran Hak Tanggungan |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun | 10. Roya atas Hak Tanggungan |
| 4. Pendaftaran Tanah Wakaf | 11. Penerbitan Sertipikat pengganti |
| 5. Pendaftaran peralihan Hak | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah |
| 6. Pendaftaran Pemindahan Hak | 13. Pengecekan Sertifikat |
| 7. Pendaftaran Perubahan Hak | 14. Pencatatan |

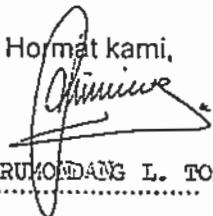
Atas bidang tanah hak /tanah negara :

Terletak di
Desa / Kelurahan : Sumpang
Kecamatan : Parung
Kabupaten / Kota : Bogor
Nomor Hak : M 10-300/Sumpang

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1. M 10-300/Sumpang
2. Akas
3. skemitt
4. surat kuasa

Hormat kami,



RUMONDANG L. TORUAN

KARTU TANPA PENDUK WARGA NEGARA INDONESIA
 PEMERINTAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBU-KOTA JAKARTA

8 8527364

Sebelum - untuk lebih detail nomor 14 (empat belas) dan 15224 (misi) peralunya pada, penduduk yang berkecukupan dan/atau mengalami kondisi pameran atau mempunyai data yang tidak terdapat yang berkecukupan terhadap data yang terdapat dalam sistem informasi.

Imelda

KEPALA KELURAHAN SLIPI

25 APR 2008

NIP. 47004130072NRK3583E

Nomor K.T.P. : 09.5206.630481.5515
 Nama lengkap : IMELDA
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN
 Tempat/tgl. lahir : JAKARTA, 25 APR 1981
 Status Perkawinan : BELUM KAWIN
 Pekerjaan : PELAJAR
 Alamat : KS TUBUN
 R.T. 002 R.W. 007
 Kelurahan : SLIPI
 Kecamatan : PALMERAH
 Kotamadya : JAKARTA
 Berlaku hingga :

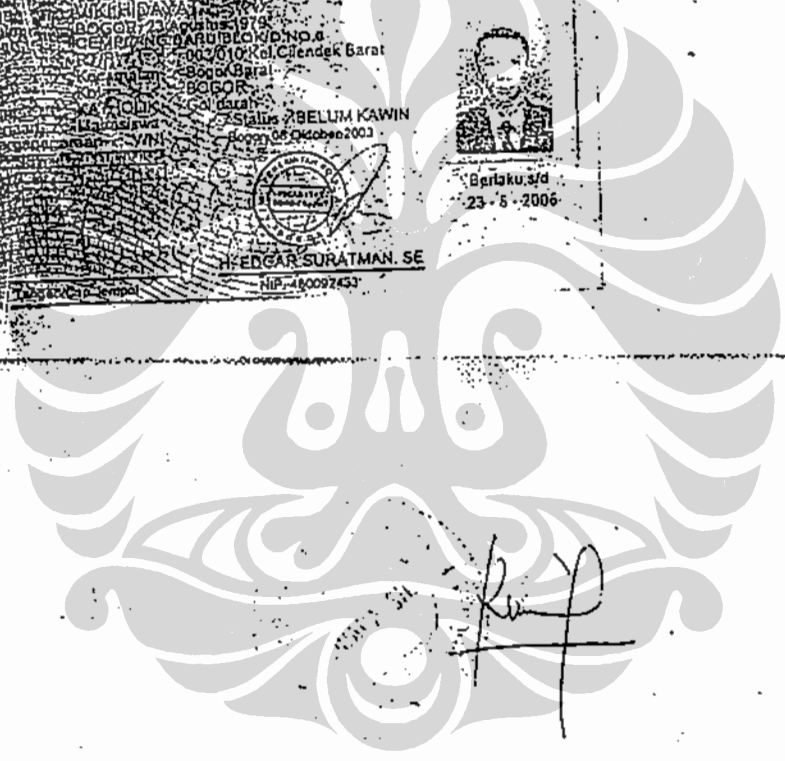
KARTU TANPA PENDUK WARGA NEGARA INDONESIA

10510523087910040 Laki-laki

NIK HIRIPAWA
 BOGOR, 23 Agustus 1979
 ICEMBANG BARU BOGOR DNO. d
 002010 Kel. Cendek Barat
 Bogor Barat
 BOGOR
 daerah
 Status ABELUM KAWIN
 Bogor, 08 Oktober 2003

BERLAKU S/D
 23-5-2006

HENDAR SURATMAN, SE
 NIP. 40092453



Handwritten signature

a). HAK TANGGUNGAN
 No. 2819/05
 Peringkat : I [PERTAMA]

b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini :
 = PT. BANK PERMATA Tbk. =
 Berkedudukan di Jakarta

c). Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :
 Rp. 1.125.000.000 (dengan huruf : Satu Milyar Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)


d). **OBJEK HAK TANGGUNGAN INI**

Jenis dan Nomor Hak	Benda - benda lain
M. 308/JAMPANG KEC. PARUNG	Sesuai dengan yang tercantum dalam akte pemberian Hak Tanggungan, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan tanggal dan nomor tersebut dalam e)

e). Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
IRIANA, SH
 Tanggal 20-07-2005 Nomor 154/2005
 yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.

f). **TANGGAL DIBUKUKAN**
9-8-2005
 An Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten / Kotamadya
 Bogor
 Kepala Seksi Pengukuran
 dan Pendaftaran Tanah
 Ttd.
Ir. H. DUDIH PRAYUDIH
 NIP NIP 010 185 048

g). **TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT**
9-8-2005
 An Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten / Kotamadya
 Bogor
 Kepala Seksi Pengukuran
 dan Pendaftaran Tanah
 Ttd.
Ir. H. DUDIH PRAYUDIH
 NIP NIP 010 185 048

h). Salinan Sesuai Aslinya untuk Keperluan Penerbitan Sertipikat
 Bogor
 An Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor
 Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Ir. H. DUDIH PRAYUDIH
 NIP 010 185 048

~~pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;~~

2.

Z
Disahkan coretan.

pemilik

ttd

~~selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.~~

~~MARIANTO yang memberikan kuasa tersebut dalam jabatannya~~

II. ~~selaku Region I Head dan Commercial Banking 2 dari perseroan terbatas yang akan disebut, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. BANK PERMATA Tbk., berkedudukan di Jakarta yang anggaran dasarnya telah diubah secara keseluruhan dan berikut perubahan-perubahannya dimuat dalam :~~

- ~~- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 31 Oktober 1997- Nomor 87 Tambahan Nomor 5111/1997;~~
- ~~- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 22 Januari 1999- Nomor 7 Tambahan Nomor 32/1999;~~
- ~~- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 26 Maret 1999 -- Nomor 25 Tambahan Nomor 86/1999;~~
- ~~- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 20 Oktober 2000- Nomor 84 Tambahan Nomor 295/2000;~~
- ~~- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 26 Januari 2001- Nomor 8 Tambahan Nomor 29/2001;~~
- ~~- Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 7 Agustus 2001 - Nomor 63 Tambahan Nomor 5193/2001;~~
- ~~- Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal 23 September 2002 Nomor 34 dibuat dihadapan AMRUL PARTOMUAN POHAN, Sarjana Hukum, Lek Legibus Magister, Notaris di Jakarta dan telah~~

Lihat Lampiran

Disahkan tambahan.

ttd

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan

yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

saikan coretan.

Para Pihak menerangkan :

ttd

• bahwa oleh Pihak Kedua dan

tuan FHANG DJUN KHIONG tersebut

diatas;

Perjanjian Kredit (Kredit Loan)

saikan tambahan.

ttd

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan :

Akta tanggal 19 Mei 2005

nomor 55

dibuat dihadapan di Jakarta

NGESTIRINI BASOEMI, Sarjana Hukum, Notaris yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya.

Akta ditandatangani yang bernomor cukup, dibuat di

tanggal

nomor

yang aslinya diperlihatkan kepada saya

• bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.

300.000.000

(sembilan ratus juta rupiah)

Peringkat Ke I (Rank I)

saikan tambahan.

ttd

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus duapuluh lima juta rupiah),

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa

(satu) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan

o Hak Milik atas sebidang tanah :

Persil Nomor

Blok

Kohir Nomor

seluas kurang lebih

m² (

meter persegi),

dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor

yang dilampirkan pada akta ini

terletak di :

- Propinsi

- Kabupaten/Kota

- Kecamatan

- Desa/Kelurahan

- Jalan

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 308/Jampang, seluas 2.340 m² (duaribu tigaratus empatpuluh meter persegi) yang letak batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 1 Juli 1982 Nomor 4911/1982 terdaftar atas nama PHANG DJUN KHIONG;

o Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor /

shkan coretan.

td

Untuk selanjutnya hak atas tanah/~~Hak Milik atas Satuan Rumah Susun~~ dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut ; -----

----- Pasal 1 -----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

~~• Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. (~~

ttt

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. (~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. (~~

f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----

- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti rugi, kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan hukum, agas, dan lain-lain, serta menyelamatkan Obyek

pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor di Bogor. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitor. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini. -----

hkan coretan.

ttd

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

- Nona MUNAWATI; dan -----
 - Nyonya RUMONDANG LUMBAN TORUAN; -----
- keduanya pegawai kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertempat tinggal di Bogor; -----

Lunas ^{dan materai}
dan materai

Dipk. 5000
Jakarta, 12 JAN 2007
Kepala Kantor Pos
METROKARTAS



MASIH, S.

SIKDIS: 065 0

Sta. 6 1/1 2007

BUKTI TIV-4

KUTIPAN
SALINAN / PETIKAN

RISALAH - LELANG

NOMOR : 577 / 2006



KANTOR PELAYANAN PIUTANG
DAN LELANG NEGARA
BOGOR



**KUTIPAN
RISALAH - LELANG
Nomor : 577/2006**

Pada hari ini, Jumat tanggal satu bulan Desember tahun dua ribu enam (01-12-2006), dimulai pukul empat belas lebih dua puluh menit (14.20) Waktu Indonesia Barat, di hadapan saya, M. Encim Suparta, Sarjana Hukum - NIP.060066292, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor, yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 06/KM.09/UP.11/2002 tanggal 07 Juni 2002, bertempat tinggal di Bogor, dalam hal ini melaksanakan Surat Tugas Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor Nomor: ST-501/WPL.04/KP.03/2006 tanggal 27 November 2006, diadakan penjualan di muka umum (lelang) atas barang tidak bergerak yang akan disebutkan lebih lanjut di bawah ini yang merupakan sitaan, bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Cibinong, Jalan Tegar Beriman No.5, Cibinong, Bogor.

Lelang ini dilaksanakan atas permintaan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong u.b. Panitera/Sekretaris, Saudara Maman Sasmita, Sarjana Hukum - NIP 040026176, bertempat tinggal di Cibinong dengan surat permintaan Nomor : W8.DZ.HT.04.10-1962 tanggal sembilan belas bulan September tahun dua ribu enam (19-09-2006), asil surat tersebut dijahitkan pada risalah lelang ini. Yang dalam hal ini ia berindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, guna memenuhi dan melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 07/Pd/Eks.Akte,L/2006/PN.Cbn tanggal 18 April 2006, fotocopy penetapan tersebut dijahitkan pada Risalah Lelang ini, dalam perkara antara :

PT BANK PERMATA, Tbk sebagai Pemohon Eksekusi;

l a w a n

PHANG DJUN KHIONG sebagai Termohon Eksekusi ;

yang diantara amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N E T A P K A N

- Mengabulkan permohonan pemohon tersebut di atas;
- Memerintahkan kepada Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Cibinong jika berhalangan digantikan oleh wakilnya yang sah, untuk melakukan Pelelangan Eksekusi dengan perantara Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor, terhadap barang jaminan hutang Termohon Eksekusi: Phang Djun Khiong, yakni berupa:

Sebidang.../Lembar kedua

Lembar kedua dari Risalah Lelang tanggal



5/7/2006

Lelang

M. Encep Suparta, S.H.

Sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.308/Desa Jampang tertanggal 11 Oktober 1982, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 1 Juli 1982 No.4911/1982, seluas 2.340 M² terdaftar atas nama pemegang hak: Phang Djun Khiong, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Kemang (dh.Kec.Parung), Desa Pondok Udik (dh.Desha Jampang), selempat dikenal umum dengan Jl.Parung Raya Km.29 No.03 Parung, berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.228/178 tanggal 7 Maret 1978 dengan segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut yang terdapat, melekat di atas tanah tersebut yang sekarang ada atau nanti akan ada yang menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap, dengan batas-batasnya sebagai berikut:-----

- Sebelah Barat: Jalan Raya Parung;-----
- Sebelah Timur: Tanah Enang Pian dan Tanah Ruyani;-----
- Sebelah Selatan: Jalan Desa;-----
- Sebelah Utara: Tanah Suryanala;-----

Di atas tanah tersebut telah berdiri : satu buah bangunan permanent yang terdiri dari dinding tembok, atap asbes, lantai plur semen.-----

Dalam pelaksanaan penjualan ini dilakukan oleh Saudara Eli Suheli - NIP 040050663, Jurusita pada Pengadilan Negeri Cibinong, berdasarkan Surat Perintah Tugas dari Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 01/SP/JS/2006/PN.CBN tanggal 29 November 2006 sebagai Pejabat Penjual. Dengan demikian ia berhak untuk melakukan penjualan lelang ini.-----

Berdasarkan Berita Acara Penylaan Eksekusi Nomor: 07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN.Cbn tanggal 13 April 2006, bahwa terhadap barang tidak bergerak tersebut telah disita oleh Saudara Eli Suheli - NIP 040050663, Jurusita pada Pengadilan Negeri Cibinong, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 5 April 2006 No.07/Pdt/Sita.Eks.Akte/2006/PN.Cbn dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa dan dapat dipercaya sebagaimana termuat dalam pasal 197 HIR, yaitu masing-masing bernama Wilson Sinaga dan Bakriady, kedua-duanya adalah pegawai pada Kantor Pengadilan Negeri Cibinong, yang beralamat Jl.Tegar Beriman No.6 Cibinong, Kabupaten Bogor, fotocopynya dijahitkan pada Risalah Lelang ini.-----

Kepada termohon Eksekusi telah ditegur sesuai dengan Berita Acara Teguran (Aanmaning) Nomor: 07/Pdt/Eks.akte.Aanm/2006/PN.Cbn tanggal 13 Maret 2006 berdasarkan Penetapan Aanmaning Nomor: 07/Pdt/Eks.Akte.Aanm/2006/PN.Cbn tanggal 02 Maret 2006, yang diantara amarnya menetapkan:-----

Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk dapat kiranya memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, untuk melakukan pemanggilan dengan sepatutnya menurut hukum, terhadap:-----

Lembar ketiga dari Risalah Lelang tanggal 04-12-2005 No. 577/2006



PHANG DJUN KHIONG;-----
Beralamat tempat tinggal di Jl.Citra Garden I No.27 Rt.009 Rw.007, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Termohon Eksekusi;— supaya ia datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, di kantor Pengadilan Negeri tersebut yang beralamat di Jl.Tegar Beriman No.5 Cibinong, Kabupaten Bogor, pada:-----
Senin, tanggal 13 Maret 2006 Jam 10.00 WIB;-----
guna diberikan teguran/Aanmaning, fotocopynya dijahitkan pada Risalah Lelang ini.-----
Barang yang ditawarkan dijual apa adanya sebagaimana keadaannya pada waktu lelang ini diadakan, yaitu:-----

Sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.308/Desa Jampang tertanggal 11 Oktober 1982, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 1 Juli 1982 No.4911/1982, seluas 2.340 M² terdaftar atas nama pemegang hak: Phang Djun Khiong, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Kemang (dh.Kec.Parung), Desa Pondok Udik (dh.Desajampang), setempat dikenal umum dengan Jl.Parung Raya Km.29 No.03 Parung, berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.228/1/78 tanggal 7 Maret 1978 dengan segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut yang terdapat, melekat di atas tanah tersebut yang sekarang ada atau nanti akan ada yang menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap, dengan batas-batasnya sebagai berikut:-----

- Sebelah Barat: Jalan Raya Parung;-----
- Sebelah Timur: Tanah Erang Pian dan Tanah Ruyani;-----
- Sebelah Selatan: Jalan Desa;-----
- Sebelah Utara: Tanah Suryanata;-----

Asli dokumen kepemilikan telah diperlihatkan oleh Penjual kepada Peserta Lelang pada saat lelang.- Menurut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 488/2006 tanggal 15 November 2006, menerangkan bahwa:-----

1. Sebidang tanah terletak di :-----
Jalan-----:-----
RT/RW-----:-----
Desa-----: Jampang;-----
Kecamatan-----: Parung;-----
Kabupaten-----: Bogor;-----
Luas-----: 2.340 M²;-----
GS-----: Tgl.01-07-1982 No.4911/1982;-----

Berdasarkan...Lembar keempat

Lembar keempat dari Risalah Lelang tanggal



Q1-12-2006-000577/2006

Pejabat Lelang

M. Ench Suparta, S.H.

Berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan : _____

Atas nama _____ : Phang Djun Khiong; _____

Jenis dan Nomor Hak : Hak Milik No.308/Jampang; _____

Luas _____ : 2.340 M²; _____

2. Catatan : _____

- Pada tanggal 09-08-2005 dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dari PT Bank Permata, Tbk Berkedudukan di Jakarta. _____
- Sertifikat Hak Tanggungan No.2819/05. _____
- Untuk keperluan Lelang. _____

3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan atas permohonan : _____

Nama _____ : Bustam Said Burhan; _____

Pekerjaan _____ : Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor; _____

Alamat _____ : Jl.Veteran No.45, Bogor; _____

4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah. _____

Sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 2819/05 tanggal 09 Agustus 2005, fotocopynya dijahitkan pada Risalah Lelang ini, bahwa tanah SHM No.308/Jampang dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp.1.125.000.000,00 (Satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) untuk kepentingan PT Bank Permata, Tbk berkedudukan di Jakarta yang didalamnya dilekalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 154/2005 tanggal 20 Juli 2005 yang dibuat di hadapan Iriana, Sarjana Hukum, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja seluruh wilayah Kabupaten Bogor. _____ Menurut perincian hutang perkara Nomor: 07/Pd/Eks.Akte.LJ/2006/PN.Cbn yang dibuat oleh Saudara Maman Sasmita, Sarjana Hukum - NIP 040026176, Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 29 November 2006, adalah sebagai berikut: _____

1. Hutang Pokok Rp.875.000.000; _____

2. Tunggakan Bunga Rp. 97.171.663; _____

..... Jumlah..... Rp.972.171.663; _____

3. Biaya Perkara..... Rp. 7.800.000; _____

Jumlah Rp.979.971.663; _____

(Sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus enam puluh tiga rupiah). _____

Penjualan... Lembar kelima /



Penjualan umum (lelang) telah diumumkan oleh Penjual (Pengadilan Negeri Cibinong) sebanyak 2 (dua) kali berseleang 15 (lima belas) hari melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka pada tanggal 31 Oktober 2006 untuk pengumuman pertama dan tanggal 16 November 2006 untuk pengumuman kedua, pengumuman lelang tersebut dijahitkan pada risalah lelang ini.

Lelang ini sudah diberitahukan oleh penjual (Pengadilan Negeri Cibinong) kepada temohon eksekusi, Phang Djun Khiong dengan Surat Nomor: W8.DZ HT. 04.10-2242 tanggal 08 November 2006, surat tersebut dijahitkan pada Risalah Lelang ini.

Pendapatan bersih dari lelang ini disetor ke Penjual (Pengadilan Negeri Cibinong) dan untuk selanjutnya diserahkan kepada yang berhak menerimanya.

Penjualan ini dilakukan menurut Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1908 No.189 jo. Lembaran Negara tahun 1940 Nomor 56 sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah dengan pembayaran tunai kepada Pemerintah.

Penjualan ini dilakukan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik.

Barang-barang tersebut akan ditawarkan, dijual atau ditahan oleh saya, M. Encim Suparta, Sarjana Hukum – NIP 060066292, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor berdasarkan harga limit yang ditetapkan oleh Penjual.

Dalam harga penawaran yang diajukan belum termasuk Bea Lelang serta biaya-biaya lain yang sah.

Pribadi mereka yang telah mengajukan penawaran tersebut bertanggung jawab sepenuhnya atas pembayaran uang pembeliannya pada lelang ini, walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari suatu perusahaan atau Badan Hukum.

Untuk dapat turut serta dalam lelang ini para penawar diwajibkan menyetorkan uang jaminan sebesar Rp.200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor melalui PT Bank Tabungan Negara Cabang Bogor dengan rekening No.000.15.01.30.000507.6 atas nama KP2LN Bogor yang harus sudah efektif 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang, dengan ketentuan sebagai berikut:

- uang jaminan tersebut akan diperhitungkan dengan harga pembelian dalam lelang ini, jika penawarnya ditunjuk sebagai pembeli.
- uang jaminan tersebut akan dikembalikan jika penawarnya tidak ditunjuk sebagai pembeli.
- apabila pembeli tidak melunasi pembayaran hasil lelang sesuai ketentuan (wanprestasi) uang jaminan lelang disetorkan ke Kas Negara sebagai penerimaan lain-lain (MAP 0559).



Bea Lelang dipungut menurut ketentuan dalam Pasal 4 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 2003 tanggal 31 Juli 2003 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan RI No.40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Uang Miskin dikenakan sebesar 0 %.- Pembayaran pokok lelang berikut Bea Lelang harus dilakukan tunai kepada Pejabat Lelang, dalam waktu 3 (tiga) hari kerja sejak diumumkan sebagai pemenang lelang.

Pembayaran dengan Cek hanya dapat diterima sebagai pelunasan pembayaran lelang oleh Pejabat Lelang, jika Cek tersebut dikeluarkan oleh Bank Anggota Bank Clearing di Bogor dan pada waktu diuangkan/clearing ternyata dananya (saldonya) mencukupi.

Tidak memenuhi ketentuan tersebut, maka pembelian itu dibatalkan dan perbuatan penawar/pembeli yang mengakibatkan pembatalan ini dianggap suatu pelanggaran yang dapat diserahkan kepada yang berwajib untuk dituntut dimuka Pengadilan Negeri.

Pembatalan tersebut dilakukan dengan pemberitahuan lisan atau pun tulisan oleh Pejabat Lelang tanpa mengindahkan ketentuan sebagai mana dimaksud dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penawar/Pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya harus memikul segala resiko terhadap barang yang telah ditawarnya itu dan atas tagihan dari penjual harus memenuhi semua ongkos jika barang yang telah dibatalkan penawarannya itu dilelang untuk kedua kalinya pada hari ini atau pada hari lainnya.

Demikian pula jika dalam pembelian kedua kalinya tidak memperoleh harga sebanyak pertama, maka penawar/pembeli termaksud harus memenuhi semua kekurangan harga itu, sedangkan ia tidak berhak untuk menuntut atas kelebihan harga pada pelelangan yang kedua kalinya.

Tanah berikut bangunan yang dijual dalam keadaannya pada waktu lelang ini, penawar/pembeli dianggap sudah cukup mengetahui dan mengenalnya dengan sungguh-sungguh baik luasnya, batas-batasnya cacalnya yang terlihat/diketahui maupun tidak terlihat/tidak diketahui sehingga penawar/pembeli tidak mempunyai hak apapun untuk menolak dan menarik diri kembali setelah penawarannya disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta ganti kerugian berupa apapun juga terhadap barang yang ditawar/dibelinya.

Pejabat Lelang maupun Penjual tidak menanggung kebenaran, keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum persil itu, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa dalam hal ini yang dilakukan seluruhnya untuk dan atau beban serta resiko Si Pembeli sendiri.

Lembar ketujuh dari Risalah Lelang tanggal



Barang tetap (persil) yang dijual, sejak telah ditunjuk pembelinya yang sah, menjadi hak dan tanggung jawab sepenuhnya dari pembeli dan harus segera membalik nama persil tersebut.-----

Untuk dapat membalik nama persil yang dibelinya itu pembeli harus memperhatikan kuitansi pembeliannya dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor disertai Kutipan Risalah Lelang ini kepada yang berwajib dalam urusan balik nama.-----

Biaya balik nama dan jika ada tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan berikut dendanya serta biaya-biaya lainnya, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pembeli.-----

Untuk mendapatkan Kutipan Risalah Lelang ini pembeli yang ditunjuk harus lebih dahulu memperhatikan asli disertai fotocopi surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor yang dikenakan berdasarkan Undang-Undang No.21/1997 Jo. Undang-Undang No.20/2000.-----

Jika pembeli tidak mendapat ijin dari instansi yang berwenang untuk membeli tanah (persil) tersebut sehingga jual beli ini menjadi batal maka ia oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian, menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diserahkan kepada penjual, tidak dapat dituntut kembali oleh pembeli.-----

Apabila penguasaan tanah berikut bangunan itu terjadi sebelum harga pembeliannya dibayar lunas, maka perbuatan itu dianggap suatu perbuatan kejahatan yang dapat diserahkan kepada yang berwajib untuk dituntut di Pengadilan Negeri.-----

Segala perselisihan yang mungkin timbul pada pelelangan ini diselesaikan dan diputus oleh Pejabat Lelang pada ketika itu juga.-----

Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian ini, pembeli-pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor di Bogor.-----

Semata-mata oleh karena pembelian dalam lelang ini, sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka penawar/pembeli tunduk kepada hukum Perdata dan Hukum Perniagaan yang berlaku di Indonesia.-----

Sesudah apa yang diuraikan di atas ini dibacakan dihadapan umum, maka penjualan dimulai.-----

Banyaknya yang menyetorkan uang jaminan lelang dan memenuhi syarat pada telang hari ini ada 2 (dua) orang, yaitu:-----

1. Saudari... Lembar kedelapan *A*

Lembar kedelapan dari Risalah Lelang tanggal 01-12-2006 No. 577/2006



1. Saudari Ewon, beralamat di Dr.Muwardi Raya / 30 A Rt.006/004 Grogol, Kec.Grogol Petamburan, Jakarta Barat kuasa dari PT Bank Permata, Tbk berkedudukan di Jakarta, Jl.Jenderal Sudirman Kav.27, Jakarta.
2. Saudari Dolciane, beralamat di Kav.Polri Jl.A.8/6 Rt.003/003 Ragunan, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan.

Menawar barang tersebut di atas, yaitu:

Sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.308/Desa Jampang tertanggal 11 Oktober 1982, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 1 Juli 1982 No.4911/1982, seluas 2.340 M² terdaftar atas nama pemegang hak: Phang Djun Khiong, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Kemang (dh.Kec.Parung), Desa Pondok Udik (dh.Deso Jampang), setempat dikenal umum dengan Jl.Parung Raya Km.29 No.03 Parung, berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.228/178 tanggal 7 Maret 1978 dengan segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut yang terdapat, melekat di atas tanah tersebut yang sekarang ada atau nanti akan ada yang menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Barat: Jalan Raya Parung;
- Sebelah Timur: Tanah Enang Pian dan Tanah Ruyani;
- Sebelah Selatan: Jalan Desa;
- Sebelah Utara: Tanah Suryanala;

Pejabat Lelang menawarkan sesuai dengan harga limit yang ditetapkan Penjual, yaitu sebesar Rp.871.000.000,00 (Delapan ratus tujuh puluh satu juta rupiah) dan Saudari Ewon kuasa dari PT Bank Permata, Tbk menawar dengan harga Rp.872.500.000,00 (Delapan ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan Saudari Dolciane menawar dengan harga Rp.873.000.000,00 (Delapan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah). Demikian selanjutnya terjadi tawar menawar yang menghasilkan penawaran tertinggi dengan harga Rp.875.000.000,00 (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atas tawaran Saudari Ewon kuasa dari PT Bank Permata, Tbk sedangkan Saudari Dolciane tidak bersedia mengajukan penawaran lagi dan menyatakan mundur.

Oleh karena harga penawaran dari Saudari Ewon kuasa dari PT Bank Permata, Tbk telah melampaui harga limit yang ditetapkan oleh Penjual, maka Saudari Ewon, beralamat di Dr.Muwardi Raya / 30 A Rt.006/004 Grogol, Kec.Grogol Petamburan, Jakarta Barat kuasa dari PT Bank Permata, Tbk berkedudukan di Jakarta, Jl.Jenderal Sudirman Kav.27, Jakarta ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sah pada hari ini dengan harga Rp.875.000.000,00 (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).



No. Penjualan	Barang barang yang dijual	Nama Pekerjaan dan tempat tinggal pembeli	Harga
			Barang-barang yang Dijual Konstan/ditahan
1	<p>Sebidang tanah sesuai dengan Serifikat Hak Milik No.308/Desa Jampang tertanggal 11 Oktober 1982, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 1 Juli 1982 No.4911/1982, seluas 2.340 M² terdaftar atas nama pemegang hak: Phang Djun Khiong, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Kemang (dh.Kec.Parung), Desa Pondok Udik (dh.Desanya Jampang), selempat dikenal umum dengan Jl.Parung Raya Km.29 No.03 Parung, berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.228/178 tanggal 7 Maret 1978 dengan segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut yang terdapat, melekat di atas tanah tersebut yang sekarang ada alau nanti akan ada yang menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap, dengan batas-batasnya sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sebelah Barat: Jalan Raya Parung;----- - Sebelah Timur: ----- Tanah Enang Pian dan Tanah Ruyani;--- - Sebelah Selatan:----- Jalan Desa;----- - Sebelah Utara: Tanah Suryanata;----- 	<p>Ewon,----- Dr.Muwardi Raya / 30 A Rt.006/004 Grogol, Kec.Grogol Petamburan, Jakarta Barat ----- -----kuasa dari ----- PT Bank Permata, Tbk berkedudukan di Jakarta, Jl.Jenderal Sudirman Kav.27, Jakarta.-----</p>	Rp.875.000.000,00,-
	Jumlah		Rp.875.000.000,00 /

Lembar terakhir dari Risalah Lelang tanggal 01-12-2006 No.577/2006

Banyaknya barang-barang yang ditawarkan ada: 1 (satu);
Jumlah harga barang-barang yang terjual : Rp.875.000.000,00;
(Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
Jumlah harga barang-barang yang ditahan : Rp.-(tidak ada);
Banyaknya lampiran risalah lelang ini ada : 20 (Dua puluh) set;
Diperbuat dengan tidak ada coretan, tambahan maupun perubahan.


Penjual
ttd.
Eli Suhell
NIP 040050663

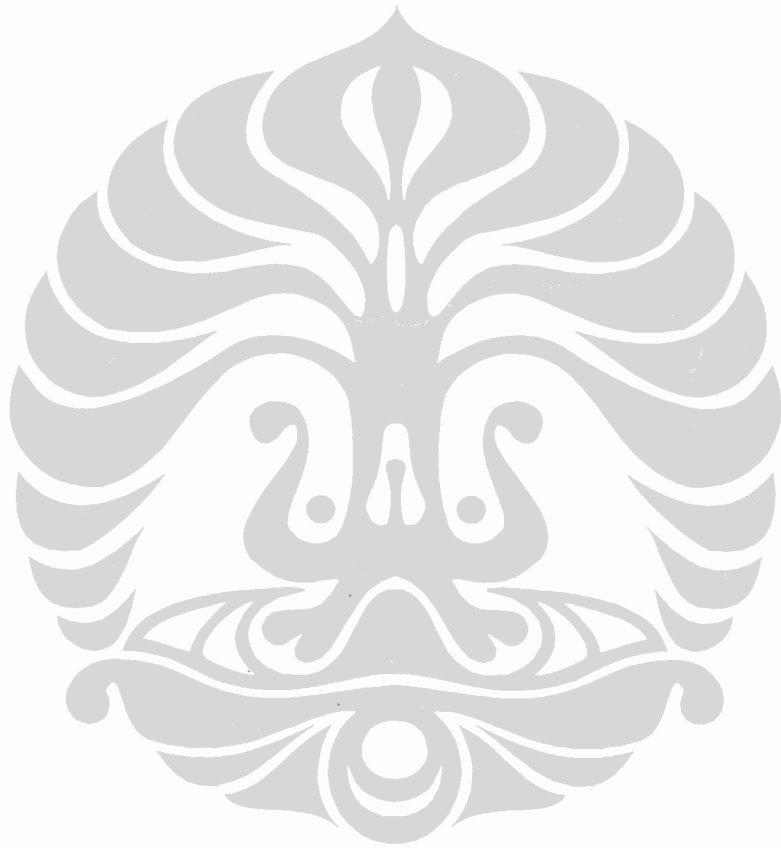
Pembeli
ttd.
E w o n
kuasa dari
PT Bank Permata, Tbk

Pejabat Lelang,
ttd.
M.Encim Suparta, S.H.
NIP 060066292

Catatan: Hasil lelang telah disetorkan kepada Penjual dan atas pembayaran hasil lelang ini tidak ada yang mengajukan verze/sanggahan.

Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai akta Jual Beli
Pada Tanggal : 26 DEC 2006

Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bogor

Burhan, MSc
NIP 060035245



PUTUSA/NOTES COPY
NOMOR : 04/PDT.G/2006/PN.TNG. RISET

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

-----Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

-----**Y A N D I H. S**-----

Pekerjaan Dagang, alamat Jalan Melati IX RT. 03/03, Kelurahan Tanah Tinggi, Tangerang; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Januari 2006, telah memilih domisili hukum pada Kantor Kuasanya : ISMAIL FAHMI NASUTION, SH., JAYUSMAN, SH., BUDI SETIAWAN, SH., dan FIRMAN MUTAQIN, SH., Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor pada Nasution, Jayus & Partners, beralamat di Graha Raya Bintaro Jaya Blok F 4 No. 3, Gardenia Loka, Serpong, selanjutnya disebut sebagai :----- **PENGGUGAT;**



M e l a w a n

1. **Abliwaris TAN GOAN TJOA,**-----
Alamat terakhir Jl. Jakarta I Blok A.6/9 RT.04/14, Kelurahan Cimone Kecamatan Tangerang, selaku -----**TERGUGAT I ;**
2. **Ny. JENNY KARNOTO,**-----
Beralamat di Muara Karang DI U 11, RT. 21/002, Jakarta Utara, selaku -----**TERGUGAT II ;**
3. **Sdr. Drs. HASAN,**-----
Beralamat di Jl. Al-Furqon RT. 02/03, Poris Plawad, Cipondoh, Tangerang, selaku -----**TERGUGAT III ;**
4. **PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk,**-----
Berkedudukan di Kompleks Mega Kuningan, Jl. Prof. Satrio Kav. E4 No. 6 Gedung Menara Bank Danamon, selaku -----**TERGUGAT IV ;**

PHOTO COPY
UNTUK RISET

5. **Sdr. YAMAN,**-----
Beralamat di Jl. Melati IX RT. 03/03, Kelurahan Tanah Tinggi,
Tangerang, selaku -----**TERGUGAT V ;**

6. **IZZAT CHANUN. S, SH., Notaris/PPAT,**-----
Beralamat di Jalan Kisamaun Nomor : 196 Kotamadya Tangerang,
selaku -----**TURUT TERGUGAT I ;**

7. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA TANGERANG,** -----
Beralamat di Cikokol, Tangerang, selaku-----**TURUT TERGUGAT II ;**

- Pengadilan Negeri tersebut;-----
- Telah menetapkan hari persidangan;-----
- Telah mendengar keterangan dari para pihak yang berperkara;-----
- Telah memperhatikan bukti-bukti surat;-----
- Telah mendengar keterangan para saksi;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

-----Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal
09 Januari 2006 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Tangerang pada tanggal 09 Januari 2006 dalam Register Perkara Nomor :
04/PDT.G/2006/PN.TNG telah mengajukan gugatan terhadap para
Tergugat dan Turut Tergugat, dan oleh Penggugat telah melakukan
perbaikan terhadap surat gugatan tersebut berdasarkan surat perbaikan
tertanggal 22 Februari 2006, sehingga susunan para Tergugat dan Turut
Tergugat maupun posita dan petitum gugatan menjadi berubah yang
selengkapnyanya seperti tersebut pada surat gugatan yang sudah diperbaiki;
dengan demikian gugatan Penggugat berbunyi sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat telah mendapat pemberitahuan dari kantor Lelang
PT. Balai Lelang Batavia (Turut Tergugat), bahwa tanah Penggugat
akan dilelang pada bulan Januari 2005 yang kemudian menurut
keterangannya akan ditunda hingga 23 Maret 2005, (P-1); -----
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang dimaksud
diatas, dengan Sertifikat Hak Milik No. 610, luas 1.475 m2, tercatat

PHOTO COPY
UNTUK RISET

atas nama Penggugat dengan batas-batas sebagaimana diuraikan gambar situasi 6321 tanggal 24 Juni 1991, (P-2); -----

3. Bahwa Pelelangan tanah milik Penggugat yang akan dilaksanakan oleh PT. Balai Lelang Batavia adalah berdasarkan permohonan dari Tergugat IV (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk) karena debiturnya yaitu Sdr. Jenny Kartono (Tergugat II) tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat IV; -----
4. Bahwa jaminan pelunasan hutang Tergugat II kepada Tergugat IV adalah sebidang tanah tercatat atas nama Tan Goan Tjoa (Tergugat I) yang dalam kenyataannya adalah milik Penggugat;-----
5. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat I sehingga Penggugat sangat kaget dan tidak pernah tahu menahu bahwa tanahnya telah dijaminkan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV;-----
6. Bahwa setelah diselidiki ternyata Tergugat VI telah mengambil sertifikat Hak Milik No. 610 milik Penggugat tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Penggugat dan menyerahkannya kepada Tergugat III untuk memperoleh uang pinjaman sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah); -----
7. Bahwa oleh Tergugat III ternyata sertifikat tersebut tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Penggugat telah diserahkan pula kepada Tergugat I untuk memperoleh uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);-----
8. Bahwa oleh Tergugat I, sertifikat tersebut dibawa ke kantor PPAT (Tergugat V) bersama dengan seseorang yang mengaku bernama Yandih. S (sama dengan nama Penggugat) dan akhirnya Tergugat V membuat akta jual beli antara yandih palsu dengan Tergugat I, (P-3.1, P-3.2);-----
9. Bahwa setelah akta jual beli tersebut diproses dan sertifikat atas nama Penggugat dibalik nama atas nama Tergugat I. Selanjutnya Tergugat II mengajukan kredit kepada Bank Rama (telah dilikuidasi) dengan jaminan kredit sebidang tanah dengan sertifikat atas nama

PHOTO COPY
123456789
123456789

Tergugat I yang proses balik namanya dilakukan secara melawan hukum;-----

10. Bahwa atas perbuatan pidana tersebut, Penggugat telah melaporkannya kepada Polres Tangerang dan sebagai tindak lanjut pihak kepolisian antara lain telah mengirimkan surat kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang untuk memblokir tanah tersebut, (P-4.1, P-4.2);-----
11. Bahwa pihak Bank tidak pernah melakukan survay atas jaminan kredit namun menyetujui kredit yang diajukan oleh Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I;-----
12. Bahwa mengenai hilangnya Sertifikat Hak Milik No.610 milik Penggugat, Penggugat telah berupaya untuk memperolehnya kembali dengan menemui Tergugat III (sdr. HASAN), Tergugat III berjanji akan mengembalikan Sertipikat tersebut paling lambat tanggal 20 Februari 1999, (P-5) tetapi ternyata Sertifikat tersebut tidak dapat dikembalikan bahkan telah dijadikan sebagai jaminan kredit dan saat ini dipegang oleh Tergugat IV;-----
13. Bahwa Penggugat memperoleh objek sengketa dari warisan orang tua Penggugat dan tanah tersebut telah ditempati oleh Penggugat sejak tahun 70-an, selanjutnya Penggugat juga telah mewakafkan dan menjual sebagian tanah tersebut dengan rincian sebagai berikut:-----
 - a) Pada tahun 1990 Penggugat telah mewakafkannya untuk pembangunan musholla seluas ± 80 m2, (P-6);-----
 - b) Pada tanggal 2 Agustus 1993, Penggugat telah pula menjual sebagian dari tanah yang diuraikan dalam gambar situasi No.6321 tanggal 24 Juni 1991, yaitu seluas 120 m2 kepada Parno Wibowo, sebagaimana diuraikan pada Akta Jual Beli No.594.4/646 Kec.Tng/1993 yang dibuat oleh PPAT/Camat Tangerang, (P-7) dan kepada Sdr. Suhartejo seluas 120 m2, sebagaimana diuraikan oleh Akta Jual Beli PPAT/Camat No.594.4/645 Kec.Tng/1993 (P-8);-----

COPY
PISSET

- c) Pada tanggal 18 Agustus 1993, Penggugat menjual sebagian dari tanah miliknya kepada Sdr. Raya yaitu seluas 203 m2, sebagaimana diuraikan pada Akte Jual Beli No.594.4/701 Kec. Tng/1993, (P-9); -----
- d) Pada tanggal 11 Oktober 1995, Penggugat kembali menjual sebagian dari tanah miliknya kepada H. Djaenudin yaitu seluas 343 m2, sebagaimana diuraikan pada Akte Jual Beli No.664/ Kec.Tng/1995, (P-10); -----

Dengan penjualan-penjualan tanah tersebut, luas tanah yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No.610 dalam kenyataannya saat ini yang tersisa tidak mencapai 700 m2. Sehingga tidak mungkin apabila Penggugat menjual tanah tersebut kembali pada tahun 1997 dengan luas 1.475 m2 atau tidak mungkin pihak pembeli yang mempunyai itikad baik, bersedia membeli tanah yang luas dalam gambar situasi dengan kenyataan berbeda jauh; -----

- 14. Berdasarkan kronologi peristiwa di atas maka secara hukum Akta Jual Beli No. 43/12/Tng/1997 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH., adalah tidak sah atau batal demi hukum, demikian pula akta-akta yang terbit berdasarkan akta jual beli tersebut yaitu : -----
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 610 Desa Tanah Tinggi, luas 1475 m2, atas nama Tergugat I, Sertifikat Hak Tanggungan No.1136/1997 (P-10); -----
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31/Tangerang 1997 tanggal 29 April 1997 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH., (P-11); -----
- 15. Bahwa untuk menghindari bertambahnya daftar pihak yang dirugikan apabila terjadi peralihan hak lebih lanjut atas tanah milik Penggugat, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan atas tanah milik Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 6321, Sertifikat Hak Milik No.610/Tanah Tinggi, Tangerang; -----

PHOTO COPY
MILIK BIKET

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat menggantungkan harapan sebesar-besarnya sebagai rakyat pencari keadilan yang hanya memiliki satu-satunya rumah tempat tinggal yaitu diatas tanah yang akan dilelang oleh Turut Tergugat, oleh karena itu Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang terhormat untuk memutus perkara ini dengan putusan :-----

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
3. Menyatakan :-----
 - a. Penggugat;-----
 - b. **SUHARTEJO**, alamat Jl. Melati IX RT.03/03, Kelurahan Tanah Tinggi, Kota Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli Camat/PPAT No.594.4/645 Kec.Tng/1993, tanggal 2 Agustus 1993;-----
 - c. **PARMO WIBOWO**, alamat Jl. Melati IX RT.03/03 Kelurahan Tanah Tinggi, Kota Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli Camat/PPAT No.594.4/646 Kec.Tng/1993, tanggal 2 Agustus 1993;-----
 - d. **RAYA**, alamat Jl. Melati IX RT.03/03 Kelurahan Tanah Tinggi, Kota Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli Camat/PPAT No.594.4/701 Kec.Tng/ 1993, tanggal 18 Agustus 1993;-----
 - e. **H. DJAENUDIN**, alamat Jl. Melati IX RT.03/03 Kelurahan Tanah Tinggi, Kota Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli Camat/PPAT tanggal 11 Oktober 1995;-----

Adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di desa Tanah Tinggi dengan batas-batas yang disebutkan dalam gambar situasi No.6321 yaitu : batas-batas terdiri dari patok 1 sampai dengan V berdiri diatas batas-batas tanah , dengan luas 1475 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.610/Tanah Tinggi, Tangerang;-----

4. Menyatakan Akta Jual Beli No.43/12/Tng/1997 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH., adalah tidak sah atau batal demi hukum;-----

COPY
11/03/2012

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 610 atas nama Tan Goan Tjoa diperoleh dengan cara melawan hukum dan oleh karena itu dinyatakan tidak sah;-----
6. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang untuk mencoret nama Tan Goan Tjoa pada Sertifikat Hak Milik No.610 dan mengembalikan kepada pemiliknya yang sah yaitu YANDIH. S;-----
7. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik No. 610 kepada masing-masing pemilik sesuai dengan Akta Jual Beli yang telah dilakukan Penggugat dengan 1). SUHARTEJO, 2). PARMO WIBOWO, 3). RAYA, 4). H. DJAENUDIN;-----
8. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan No.1136/1997 tanggal 29 Maret 1997 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.31/Tangerang/1997 tanggal 29 April 1997, yang kedua Akta tersebut dibuat oleh Notaris PPAT IZZAT CHANUN SUKOWIJONO adalah tidak sah;-----
9. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas tanah yang diuraikan dalam gambar situasi No. 6321 dengan Sertifikat Hak Milik No.610/Tanah Tinggi, Tangerang adalah sah dan berharga;-----
10. Menghukum Tergugat I, hingga Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;-----

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim terhormat berpendapat lain mohon keadilan seadil-adilnya;-----

Dan gugatan perbaikannya adalah sebagai berikut :-----

1. Penggugat mengoreksi posisi Izzat Chanun S, SH, NOTARIS/PPAT selaku Tergugat V menjadi "**Turut Tergugat I**", sehingga Tergugat VI yaitu sdr. Yaman menjadi Tergugat V;-----
2. Selanjutnya Badan Pertanahan Kotamadya Tangerang selaku Turut Tergugat menjadi "**Turut Tergugat II**";-----

FOTO COPY

3. Penggugat menambahkan satu butir posita pada surat gugatan di halaman 4, yang sebelumnya hanya 15 butir menjadi 16 butir yaitu: -
16. *Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas SHM No. 610, maka sudah sepatutnya apabila sertifikat hak milik No.610 yang saat ini berada ditangan Tergugat IV dikembalikan kepada Penggugat untuk diserahkan kepada Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang) agar dilakukan pencoretan nama Tergugat I (Tan Goan Tjoa) dan dilakukan pemecahan atas sertifikat Hak Milik No.610 tersebut terhadap :*-----
- a) **SUHARTEJO**, beralamat di Jl. Melati IX Rt.03/03, Kelurahan Tanah Tinggi, Tangerang berdasarkan akta jual beli Camat/PPAT 549.4/645 Kec.Tng/1993 tanggal 2 Agustus 1993;-----
- b) **PARMO WIBOWO**, beralamat di Jl. Melati IX Rt.03/03, Kelurahan Tanah Tinggi, Tangerang berdasarkan akta jual beli Camat/PPAT 549.4/646 Kec.Tng/1993 tanggal 2 Agustus 1993;-----
- c) **RAYA**, beralamat di Jl. Melati IX Rt.03/03, Kelurahan Tanah Tinggi, Tangerang berdasarkan akta jual beli Camat/PPAT 549.4/70 Kec.Tng/1993 tanggal 18 Agustus 1993;-----
- d) **H. DJAENUDIN**, beralamat di Jl. Melati IX Rt.03/03, Kelurahan Tanah Tinggi, Tangerang berdasarkan akta jual beli Camat/PPAT tanggal 11 Oktober 1995;-----
2. *Bahwa berdasarkan posita butir 16 di atas maka Penggugat menambahkan satu butir petitum pada halaman 5 surat gugatan yang diberi nomor urut 10 sehingga nomor urut 10 pada surat gugatan Penggugat menjadi nomor 11 yaitu :-----*
10. *Memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 610 atas nama Tan Goan Tjoa kepada Penggugat untuk selanjutnya diserahkan kepada Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang) agar dilakukan pencoretan nama Tan Goan Tjoa dan dilakukan pemecahan atas*

PHOTO COPY
PANGKALAN RISET
PANGKALAN WIBOWO

sertifikat tersebut kepada : a). SUHARTJO, b). PARMO WIBOWO, c)
RAYA, d) H. DJAENUDIN;

11. Menghukum Tergugat I, hingga Tergugat V secara tanggung
renteng untuk membayar biaya perkara;

----Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk
Penggugat telah hadir kuasanya;

----Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah hadir
meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak pula
menyuruh orang lain sebagai kuasanya untuk mewakilinya;

----Untuk Tergugat IV hadir kuasanya MUHAMMAD YUSUF
SYAMSUDIN, SH., Pengacara paa Paramadina Law Firm, beralamat di
Universitas Paramida Gedang C Jl. Jend. Gatot Subroto Kav 97-99
Mampang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02
Februari 2006;

----Untuk Tergugat V, hadir Prinsipal;

----Untuk Turut Tergugat I, hadir Prinsipal;

----Untuk Turut Tergugat II, dihadiri oleh Kuasanya : SALEH YAHYA,SH
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2006;

----Menimbang, bahwa para pihak yang hadir telah didamaikan melalui
mediasi akan tetapi tidak berhasil, lalu sidang dilanjutkan dengan acara
pembacaan surat gugatan;

----Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan tersebut, Penggugat
melakukan perbaikan, sehingga surat gugatan tersebut selengkapnya
berbunyi seperti tersebut diatas, dan terhadap perbaikan gugatan
tersebut pihak Tergugat maupun Turut Tergugat, tidak keberatan;

----Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat V tidak
mengajukan jawaban, sedangkan Tergugat IV dan Turut Tergugat I

maupun Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan Jawaban sebagai berikut : -----

FOTO COPY

JAWABAN TERGUGAT IV :-----

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat IV (PT. Bank Danamon Indonesia) telah sepakat untuk mengakhiri sengketa ini secara damai. Surat perjanjian perdamaianya pun telah ditandatangani bersama oleh Penggugat dengan Tergugat pada hari Rabu tanggal 15 Maret 2006;-----
2. Bahwa dalam Surat Perjanjian perdamaian tersebut telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat IV hal-hal yang pada intinya sebagai berikut :-----
 - a. bahwa hak tanggungan yang dibebankan di atas tanah sengketa adalah sah dan menjadi hak Tergugat IV;-----
 - b. Penggugat bersedia memberikan kompensasi kepada Tergugat IV atas Hak Tanggungan yang dibebankan di atas tanah sengketa;-----
 - c. Tergugat IV bersedia menerima kompensasi tersebut dari Penggugat dan bersedia pula untuk melepaskan hak-haknya berupa Hak Tanggungan yang telah dibebankan di atas tanah sengketa tersebut;-----
 - d. Tergugat IV akan segera melepaskan hak-haknya yang ada di atas tanah sengketa segera setelah Penggugat menyelesaikan pembayaran kompensasi kepada Tergugat IV, dengan ketentuan bahwa putusan pengadilan dalam perkara ini sependapat dan mengabulkan gugatan Penggugat terutama tuntutan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah dari Penggugat;-----
3. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan perjanjian perdamaian tersebut sangat ditentukan oleh putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini karena perjanjian perdamaian tersebut hanya dapat dilaksanakan sepenuhnya apabila Pengadilan Negeri Tangerang sependapat dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan menjatuhkan putusan atas perkara ini yang amarnya antara lain menyatakan bahwa

FOTO COPY
MESTI

tanah/bangunan yang menjadi objek sengketa adalah milik sah dari Penggugat ; -----

4. Bahwa untuk itu, meskipun antara Penggugat dengan Tergugat IV telah sepakat untuk mengakhiri sengketa ini secara damai, namun masih tetap diperlukan pemeriksaan perkara lebih lanjut, terutama pemeriksaan bukti-bukti (pembuktian) guna memastikan apakah benar tanah/bangunan yang menjadi objek sengketa adalah milik sah dari Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam surat gugatannya; -----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini dan pada gilirannya berkenan pula untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan;-----

JAWABAN TURUT TERGUGAT I : -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Gugatan Penggugat kabur;-----
2. Bahwa dalam gugatan butir 14 : Penggugat menggugat kepada Turut Tergugat I bahwa berdasarkan kronologi peristiwa maka secara hukum Akta Jual Beli Nomor : 43/12/Tng/1997 tanggal 26 Maret 1997 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 31/Tangerang/1997, tanggal 29 April 1997 adalah tidak sah dan batal demi hukum adalah tidak benar. Sebab sehubungan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dalam peralihan hak atas tanah yaitu dalam transaksi jual beli dan pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu:-
 - a) Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1964 tentang Pendaftaran tanah Juncto Peraturan Pemerintah Nomor. : 24

FOTO COPY
MISET

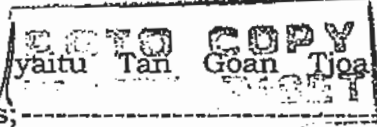
Tahun 1997 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor : 10
Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;-----

b) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan
Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT);-----

3. Bahwa dengan demikian cukup alasan menurut hukum terhadap
gugatan Penggugat khususnya yang berkaitan dengan Turut
Tergugat I harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat
diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon kepada Ketua Majelis Hakim agar
dalil-dalil yang telah dikemukakan di dalam eksepsi tersebut diatas
mohon dianggap sebagai bagian dalam pokok perkara ;-----
2. Bahwa Turut Tergugat I tetap menolak seluruh dalil-dalil yang
dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan butir 8, yaitu bahwa :---
Oleh Tergugat I bersama dengan seseorang yang mengaku bernama
Yandih. S (Penggugat) membawa sertifikat tersebut ke kantor Turut
Tergugat I dan akhirnya Turut Tergugat I membuat akta jual beli
antara Yandih. S palsu dengan Tergugat I; -----
3. Bahwa Turut Tergugat I dalam melaksanakan tugasnya selaku PPAT
dalam hal pembuatan akta peralihan hak atas tanah yaitu jual beli
telah melaksanakan ketentuan persyaratan formil yang berlaku,
yaitu :-----
 - a) Pengecekan Sertifikat asli (sertifikat Hak Milik Nomor :
610/Tanah Tinggi, Gambar Situasi Nomor 6321 tanggal 24 Juni
1991 atas nama Yandi di Kantor Badan Pertanahan Nasional
(BPN) Kotamadya Tangerang tercatat kata-kata dalam sertifikat :
"oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang sesuai dengan
Buku Tanah, tanggal 19 Maret 1997";-----
 - b) Memperlihatkan asli KTP yang masih berlaku atas nama Penjual
(Suami/Isteri) : Yandih, S (Suami) dan Siti Maryam (Isteri),
kemudian difoto copy di Kantor Notaris; -----

- c) Memperlihatkan asli KTP Pembeli  kemudian di foto copy di kantor Notaris;-----
- d) Memperlihatkan asli Kartu Keluarga Yandih selaku Penjual, kemudian di foto copy di kantor Notaris ;-----
- e) Asli Persetujuan Isteri untuk mereka yang kawin campur harta yaitu Siti Maryam (Isteri) tertanggal 25 Maret 1997;-----
- f) Pembayaran lunas tahun terakhir Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tertanggal 15 Januari 1996;-----
- g) Membayar Pajak Penghasilan (PPH) atas penjualan tanah oleh Penjual (Yandih) sebesar Rp. 3.867.000,- (tiga juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);-----

Dengan data-data tersebut di atas maka tidak ada alasan untuk menolak pembuatan Akta-akta peralihan hak atas tanah tersebut (Akta Jual Beli dan APHT) dihadapan Turut Tergugat I);-----

4. Bahwa dalam gugatan butir 8, yaitu bahwa Penghadap yang menghadap PPAT pada saat pembuatan akta peralihan hak Jual Beli adalah Yandih. S palsu dalam hal ini Turut Tergugat I tidak mengetahui karena Yandih yang menghadap sama wajahnya dengan foto yang tertempel dan tertera pada Kartu Tanda Pengenal (KTP) atas nama Yandih. Turut Tergugat I, selaku PPAT dalam melaksanakan tugasnya, bertanggung jawab hanya sebatas kebenaran formil saja bukan kebenaran materil. Kebenaran materil adalah tanggung jawab para pihak yang mengeluarkan Kartu Tanda Pengenal (KTP);-----
5. Bahwa Turut Tergugat I tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan butir 14, bahwa akta jual beli dan APHT yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum adalah tidak benar. Akta-akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23 Februari 1993, Nomor 10-IX-1993 adalah akta otentik, akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas suatu tanah dan

PHOTO COPY
KEMENTERIAN RISET

bangunan. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1 PP.37/1998 : -----

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun” ;-----

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili perkara, kiranya berkenan memutus sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;-----
2. Jika Majelis Hakim berpendapat lain maka Turut Tergugat I mohon keadilan yang seadil-adilnya;-----

JAWABAN TURUT TERGUGAT II :-----

DALAM EKSEPSI :-----

1. Keliru menarik Turut Tergugat II sebagai Pihak :-----
Bahwa Penggugat salah/keliru menarik Turut Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara aquo, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebab apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam melakukan pendaftaran peralihan hak adalah merupakan tugas pokok yang dijamin dengan peraturan perundang-undangan, yaitu sebagai instansi pemerintah yang mendapat tugas untuk melakukan pendaftaran tanah;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa Turut Tergugat II, mohon kepada Majelis Hakim, agar dalil-dalil yang telah dikemukakan di dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap sebagai bagian dalam pokok perkara ;-----

2. Bahwa ternyata dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat secara jelas mengungkapkan adanya fakta hukum dengan mengakui apa yang terjadi sesungguhnya dalam obyek perkara aquo merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak, sedangkan pihak Turut Tergugat II dalam hal ini tidak terlibat dalam perbuatan tersebut, sehingga tidak satupun perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum; -----

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili perkara aquo, kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; -----
3. Jika Majelis Hakim berpendapat lain maka Turut Tergugat II mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono); -----

-----Menimbang, bahwa sehubungan dengan Jawaban tersebut, Penggugat menanggapi secara lisan, menyatakan tetap pada gugatannya. Demikian pula Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menyatakan tetap pada jawabannya; -----

-----Menimbang, bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada dasarnya menyangkal gugatan Penggugat, oleh karena itu Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya; -----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa : -----

- PHOTO COPY**
1. Foto copy Surat Pemberitahuan dari Bank Danamon kepada JENNY KARNOTO bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 610 akan dilelang, **(bukti P-4)**; -----
 2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 610 tercatat atas nama Penggugat (sebelum dibalik nama atas nama Tergugat I), **(bukti P-2)**; -----
 3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk "YANDIH palsu", **(bukti P-3)**; -----
 4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk "YANDIH asli", **(bukti P-4)**; -----
 5. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan, sehubungan dengan tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat I TAN GOAN TJOA, **(bukti P-4.1)**; -----
 6. Surat Jawaban dari Kantor Pertanahan Tangerang kepada Kapolres Tangerang, sehubungan dengan permintaan untuk memblokir tanah Penggugat yang telah dialihkan kepada Tergugat I secara melawan hukum, **(bukti P-4.2)**; -----
 7. Foto copy Surat Pernyataan (Perjanjian) dari Sdr. HASAN (Tergugat III) tentang Pertanggungjawabannya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat I untuk memperoleh pinjaman uang, **(bukti P-5)**; -----
 8. Foto copy Berkas Permohonan Pendaftaran Tanah Wakaf, **(bukti P-6)**; -----
 9. Foto copy Akte Jual Beli No. 594.4/646 Kec.Tng/1993, tanggal 2 Agustus 1993, yang dibuat oleh PPAT/Camat Tangerang, **(bukti P-7)**; -----
 10. Foto copy Akta Jual Beli No. 594.4/645 Kec.Tng/1993, tanggal 2 Agustus 1993, yang dibuat oleh PPAT/Camat Tangerang **(bukti P-8)**;
 11. Foto copy Jual Beli No. 594.4/701 Kec.Tng/1993, tanggal 18 Agustus 1993, yang dibuat oleh PPAT/Camat Tangerang **(bukti P-9)**;
 12. Foto copy Jual Beli No. 664.4/Kec.Tng/1993, tanggal 11 Oktober 1995, yang dibuat oleh PPAT/Camat Tangerang **(bukti P-10)**; -----
 13. Foto copy Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I (TAN GUAN TJOA) dengan YANDI palsu, **(bukti P-11)**; -----
 14. Foto copy Surat Perjanjian Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat III, **(bukti P-12)**; -----

-----Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-12 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya, bukti P-3.2 tidak ada aslinya, bukti P-1

dan P-2 tidak diperlihatkan aslinya akan tetapi kebenarannya diakui oleh Tergugat IV. Demikian pula bukti P-4.2 dan P-11, tidak diperlihatkan aslinya, akan tetapi kebenarannya diakui oleh Turut Tergugat II, sedangkan bukti lainnya sudah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya; -----

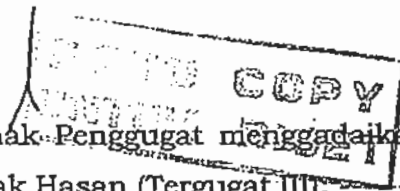
-----Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut, Penggugat telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah, seperti tersebut dibawah ini;-----

1. **Saksi : PARMO WIBOWO.,** menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat (Pak Yandih) mempunyai tanah seluas 1.475 m² di Jalan Melati IX Kelurahan Tanah Tinggi Tangerang;-----
- Saksi pernah mendengar bahwa anak Penggugat yang bernama Yaman pernah menggadaikan tanahnya kepada orang lain ;-----
- Bahwa saksi pernah membeli tanah Penggugat secara dibawah tangan pada tahun 1993 dan belum sempat dibaliknamakan sertifikatnya;-----
- Bahwa selain saksi yang membeli, ada juga orang lain yang membeli tanah tersebut yaitu Suharteja;-----
- Bahwa ada juga tanah Penggugat dihibahkan kepada masyarakat seluas 80 m² untuk Musholla;-----
- Bahwa tanah Penggugat digadaikan oleh anaknya bernama Yaman tanpa sepengetahuan Penggugat;-----

2. **Saksi : M. HASAN PONO.,** menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

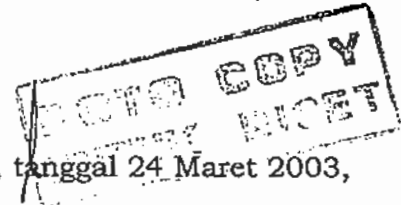
- Bahwa Penggugat mempunyai tanah seluas ± 1.400 m² di Jalan Melati IX Kelurahan Tanah Tinggi dan dikuasai oleh Penggugat;---
- Bahwa Penggugat adalah kakak ipar saksi;-----
- Bahwa Penggugat sudah menempati tanah tersebut sejak tahun 1970an;-----
- Bahwa Penggugat belum pernah menggadaikan tanahnya kepada pihak lain maupun kepada Bank;-----



- Bahwa saksi mendengar Yaman anak Penggugat menggadaikan sertifikat tanah Penggugat kepada Pak Hasan (Tergugat III);
- Bahwa sertifikat tanah tersebut digadaikan oleh Yaman untuk kepentingannya sendiri tanpa sepengetahuan Penggugat ; -----
- Bahwa dari tanah Penggugat yang luasnya 1475 m2 tersebut, sebagian telah dijual oleh Penggugat kepada orang lain yaitu : 120 m2 dijual kepada Parmo Wibowo dan 120 m2 lagi dijual kepada Suhartedjo, kepada Jaenudin dan ada juga diwakafkan seluas 80 m2 untuk pembuatan Musholla Nurul Iman; -----
- Bahwa saksi mengetahui kira-kira tahun 1990an Tergugat II (Drs. Hasan) telah membuat surat pernyataan yang intinya ia bertanggung jawab untuk mengembalikan sertifikat tanah Penggugat kepada Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV (PT. Bank Danamon Indonesia Tbk), untuk membuktikan dalil Jawabannya, telah pula mengajukan bukti surat berupa foto copy terdiri dari bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-13, seperti tersebut dibawah ini : -----

1. Foto copy Surat Perjanjian Kredit No. 035/PCDT/97 tanggal 3 April 1997, **(bukti T.IV-1)**;-----
2. Foto copy Akte Pengakuan Hutang No. 5, tanggal 3 April 1997, **(bukti T.IV-2)**;-----
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 610 Desa Tanah Tinggi, Tangerang, **(bukti T.IV-3)**;-----
4. Foto copy Akta Jual Beli No. 43/12/TNG/1997, tanggal 26 Maret 1997, **(bukti T.IV-4)**;-----
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 1136/1997, tanggal 29 Mei 1997, **(bukti T.IV-5)**;-----
6. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 31/Tangerang/1997 tanggal 29 April 1997, **(bukti T.IV-6)**;-----
7. Foto copy Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang No. SP-171/BPPN/0600, tanggal 30 Juni 2000, antara PT. Bank Rama dan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), **(bukti T.IV-7)**;-----
8. Foto copy Akta Surat Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 12 tanggal 22 Desember 2000 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan Moedjiati Soegito, SH., Notaris di Jakarta, **(bukti T.IV-8)** ;



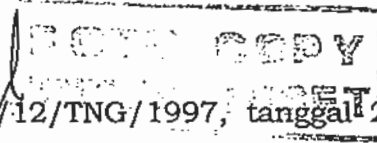
9. Foto copy Surat 5226/SP1/HAI-SME/III/03, tanggal 24 Maret 2003, **(bukti T.IV-9)**;-----
10. Foto copy 5226a/SP2-SME/V/03, tanggal 12 Mei 2003, **(bukti T.IV-10)**;-----
11. Foto copy 5226b/SP3-SME/V/03, tanggal 21 Mei 2003, **(bukti T.IV-11)**;-----
12. Foto copy SMI.BDI-483/IV/DH/06/2003, tanggal 27 Juni 2003, **(bukti T.IV-12)**;-----
13. Foto copy Penetapan No. 140/PEN.EKS/APHT/2003/PN.TNG, tanggal 2 Januari 2004, **(bukti T.IV-13)**;-----

----Menimbang, bahwa bukti T.IV-1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 8 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti T.IV-7, 9, 10, 11, 12 dan 13 adalah copy dari foto copy;-----

----Menimbang, bahwa bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-13 telah dibubuhi meterai secukupnya;-----

----Menimbang, bahwa untuk membuktikan Jawabannya, Turut Tergugat I telah pula mengajukan bukti surat berupa foto copy yang terdiri dari bukti T.T.I-1 sampai dengan bukti T.T.I-9, seperti tersebut dibawah ini :-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 610/Tanah Tinggi, Gambar Situasi No.6321, tanggal 24 Juni 1991 atas nama Yandi, **(bukti T.T.I-1)**;-----
2. Foto copy Identitas para pihak yang mengadakan peralihan hak atas tanah yang terdiri dari 5 (lima) lembar Kartu Tanda Penduduk, **(bukti T.T.I-2)**;-----
3. Foto copy Persetujuan dan Kuasa dari Ny. Siti Mariyam kepada Yandi (Yandih. S) untuk menjual tanah hak milik No. 610, tertanggal 25 Maret 1997, **(bukti T.T.I-3)**;-----
4. Foto copy Kartu Keluarga (KK) Yandih. S; **(bukti T.T.I-4)**;-----
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1996, tanggal 15 Januari 1996, **(bukti T.T.I-5)**;-----
6. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) Penjualan atas sebidang tanah sebesar Rp. 3.837.000,- **(bukti T.T.I-6)**;-----



7. Foto copy Akta Jual Beli (AJB) No.43/12/TNG/1997, tanggal 26 Maret 1997, (**bukti T.T.I-7**); -----
8. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 6, (**bukti T.T.I-8**); -----
9. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan, No. 31/Tangerang/1997, (**bukti T.T.I-9**); -----

----Menimbang, bahwa bukti T.T.I-1 sampai dengan bukti T.T.I-9) telah dibubuhi meterai secukupnya; -----

----Menimbang, bahwa T.T.I-1, T.T.I-2, T.T.I-4 dan T.T.I-5 adalah Foto copy dari Foto copy, sedangkan bukti T.T.I-3, T.T.I-6, T.T.I-7, T.T.I-8, dan T.T.I-9, telah dicocokkan dan ternyata telah sesuai dengan aslinya; -----

----Menimbang, bahwa selanjutnya T.T.II telah pula mengajukan bukti surat yang terdiri dari bukti T.T.II-1 sampai dengan T.T.II-10 seperti tersebut dibawah ini:-----

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 610 yang semula tercatat atas nama Yandi yang pada tanggal 19 Mai 1997, dialihkan menjadi atasnama Tan Goan Tjoa, sesuai dengan aslinya, (**bukti T.T.II-1**);-----
2. foto copy Permohonan Sertifikat yang dimohonkan dan ditanda tangani oleh Tan Goan Tjoa, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (**bukti T.T.II-2**); -----
3. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Yandih.S dengan Nomor : 32.75.01.1001.25405, alamat : Tanah Tinggi, RT.05/02 Kecamatan Tanah Tinggi, Kota Tangerang dan foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tan Goan Tjoa dengan No. 32.75.01.1011.10049, alamat Jalan Jakarta I Blok A-6 No. 8 RT.04/RW.14 Kelurahan Cimone, Kota Tangerang, (**bukti T.T.II-3**);--
4. Foto copy Akta Jual Beli No.43/12/TNG/1997, tanggal 26 Maret 1997, dibuat oleh dan dihadapan PPAT NY. IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH., antara Yandi (Yandis.S) sebagai pihak pertama (penjual) dan Tan Goan Tjoa sebagai pihak kedua (pembeli), telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, (**bukti T.T.II-4**); -----
5. Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT/PBB) tanggal 15 Januari 1996 atas nama Yandih S, (**bukti T.T.II-5**); -----

6. Foto copy Surat Pernyataan dari Yandi (Yandih- S) tanggal 26 Maret 1997 selaku pemilik tanah yang sah dan menjamin tanah tersebut tidak dalam sengketa, dan tanah tersebut benar miliknya, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, **(bukti T.T.II-6)**;-----
7. Foto copy Surat Setoran Pajak atas nama Yandih, S, tanggal 27 Maret 1997, telah dicocokkan, sesuai dengan aslinya, **(bukti T.T.II-7)**; -----
8. Foto copy Surat Pendaftaran hak Tanggungan No. XII/ICS/SKLP/IV/1997, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, **(bukti T.T.II-8)**;---
9. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 31/Tangerang/1997 tanggal 29 April 1997, telah dicocokkan, sesuai dengan aslinya, **(bukti T.T.II-9)**;-----
10. Foto copy dan foto copy yang sudah dilegalisir atas surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 6 tanggal 3 April 1997, **(bukti T.T.II-10)**;-----

----Menimbang, bahwa bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-10 telah dibubuhi meterai secukupnya;-----

----Menimbang, bahwa foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Yandih. S, pada bukti TT.II-3 disangkal kebenarannya oleh Penggugat asli;-----

Menurut Penggugat asli, KTP tersebut adalah asli tapi palsu. Kemudian Penggugat asli membubuhkan tanda tangannya sebagai Pembanding pada selembar kertas kosong, seperti terlampir dalam bukti tersebut;-----

----Menimbang, bahwa bukti TT.II-4 disangkal oleh Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut; -----

----Menimbang, bahwa bukti TT.II-6 disangkal oleh Penggugat;-----

----Menimbang, bahwa bukti TT.II-10 adalah foto copy dari foto copy yang telah dilegalisir, tetapi tidak ada aslinya;-----

----Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat IV mengajukan Kesimpulan seperti tersebut pada Berita Acara masing-masing tertanggal 3 Mei 2006;-----

PHOTO COPY

-----Selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi, kecuali memohon putusan;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat, adalah seperti tersebut di atas;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan pula tidak menyuruh kuasanya untuk mewakilinya;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat V telah hadir dipersidangan, akan tetapi tidak mengajukan sesuatu apapun terhadap gugatan tersebut;-----

DALAM EKSEPSI :-----

-----Menimbang, bahwa Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan eksepsi bersamaan dengan surat jawabannya;-----

-----Menimbang, bahwa setelah dicermati, eksepsi tersebut sudah menyangkut pada pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

-----Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan ini adalah perbuatan melawan hukum sehubungan dengan sertifikat hak milik No. 610 atas sebidang tanah seluas 1.475 m² yang semula tercatat atas nama Penggugat, yang batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 6321 tanggal 24 Juni 1991;-----

-----Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang berasal dari warisan orang tua Penggugat, dengan sertifikat hak milik No. 610 seluas 1.475 m² yang tercatat atas nama Penggugat, yang batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 6321 tanggal 24 Juni 1991, (bukti P-2), bukti P-2 tersebut dibenarkan oleh Tergugat IV;-----

PHOTO COPY
BAGI

-----Sebagian dari tanah pada sertifikat tersebut telah diwakafkan dan T
dijual oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut :-----

- a. Pada tahun 1990 Penggugat telah mewakafkan untuk pembangunan Musholla seluas ± 80 m2, (bukti P-6);-----
- b. Pada tanggal 2 Agustus 1993 Penggugat telah menjual kepada :-----
 - 1. PARMO WIBOWO, seluas 120 m2, dengan Akta Jual Beli No.594.4/646 Kec.Tng/1993 (bukti P-7);-----
 - 2. SUHARTEDJO, seluas 120 m2, dengan Akta Jual Beli No. 5944/645 Kec.Tng/1993 (bukti P-8);-----
- c. Pada tanggal 18 Agustus 1993, Penggugat telah menjual kepada : .
RAYA, seluas 203 m2, dengan Akta Jual Beli No. 594.4/701 Kec. Tng/1993, (bukti P-9);-----
- d. Pada tanggal 11 Oktober 1995, Penggugat telah menjual kepada H. DJAENUDIN, seluas 343 m2, dengan Akta Jual Beli No.664/Kec.Tng/1995, (bukti P-10);-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat V telah mengambil sertifikat No. 610 tanpa sepengetahuan Penggugat, dan menyerahkannya kepada Tergugat III untuk memperoleh uang pinjaman sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana diterangkan oleh saksi Parmo Wibowo dan saksi M. Hasan Pono;-----

-----Menimbang, bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat sertifikat No.610 tersebut diserahkan oleh Tergugat III kepada Tergugat I untuk memperoleh uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat III berjanji kepada Penggugat bahwa Sertifikat No. 610 tersebut akan dikembalikan oleh Tergugat III kepada Penggugat pada tanggal 20 Februari 1999, sebagaimana disebutkan dalam Surat Pernyataan (Perjanjian) tanggal 2 Februari 1999, (bukti P-5);

-----Menimbang, bahwa Tergugat I TAN GOAN TJOA telah membalik namakan Sertifikat Hak Milik No. 610 tersebut dari nama YANDI menjadi TAN GOAN TJOA atas dasar Akta Jual Beli No. 43/12/TNG/1997 antara YANDI (YANDIH.S) palsu sebagai penjual dan Tan Goan Tjo sebagai pembeli yang dibuat oleh PPAT dalam hal ini Turut Tergugat I (bukti P-11 dan T.IV-3), dengan cara bahwa Tergugat I TAN GOAN TJOA, mengajak
Perlindungan hukum..., Anita Archam, FH UI, 2012

FOTO COPY

seseorang yang mengaku bernama YANDI (YANDIH.S) menghadap kepada PPAT (Turut Tergugat I) untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 610 tersebut; -----

Menurut Penggugat, seseorang yang mengaku Yandi (Yandih. S) tersebut adalah "Yandi (Yandih. S) palsu". Karena Yandi (Yandi. S) yang sebenarnya adalah Penggugat Prinsipal, pemegang KTP. No. 32.75.01.1001.10063, (bukti P-3.2) ; sedangkan Yandih. S yang palsu adalah pemegang KTP. No. 32.75.01.1001.25405, (bukti P.3-1, TT.I-2 dan TT.II-3); -----

-----Menimbang, bahwa bukti P.3-1, TT.I-2 dan TT.II-3 adalah Kartu Tanda Penduduk No. 32.75.01.1001.25405 atas nama YANDIH. S, yang menurut Penggugat adalah Kartu Tanda Penduduk palsu yang dipergunakan oleh Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 610, sedangkan Kartu Tanda Penduduk No. 32.75.01.1001.100063 (bukti P.3-2) adalah KTP atas nama Penggugat; -----

-----Menimbang, bahwa dari bukti P.3-1 (Kartu Tanda Penduduk atas nama Yandih.S yang palsu) dibandingkan dengan bukti P.3-2 (Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat), terdapat perbedaan pada gambar/phasfoto dan tanda tangan, sehingga dapat dipastikan bahwa Kartu Tanda Penduduk atas nama Yandih. S, pada KTP. No.32.75.01.1001.25405 (bukti P.3-1, TT.I-2 dan TT.II-3) adalah Kartu Tanda Penduduk yang palsu (asli tapi palsu); -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan menggunakan Kartu Tanda Penduduk yang palsu (asli tapi palsu) melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 610 dihadapan PPAT (Turut Tergugat I) antara Yandih. S palsu (bukti P.3-1, TT.I-2, TT.II-3) sebagai penjual dengan TAN GOAN TJOA (Tergugat I) sebagai pembeli. Selanjutnya atas dasar Akta Jual Beli tersebut, Tergugat I membalik-namakan Sertifikat Hak Milik No. 610 tersebut dari nama YANDI menjadi TAN GOAN TJOA; -----

PHOTO COPY
UNTUK RIGHT

----Menimbang, bahwa kemudian TAN GOAN TJOA membebanai sertifikat tersebut dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan pinjaman Tergugat II pada Bank Rama, yang serkarang telah diambil alih oleh Tergugat IV, (bukti T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7 dan T.IV-8);-----

----Menimbang, bahwa karena jual beli tanah Sertifikat Hak Milik No.610 yang dilakukan oleh Yandi (Yandih. S) palsu sebagai penjual dengan Tergugat I TAN GOAN TJOA sebagai pembeli, adalah perbuatan melawan hukum, maka Akta Jual Beli No.43/12/TNG/1997 seperti tersebut pada bukti P-11, T.T.I-7, TT.II-4 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;-----

----Menimbang, bahwa karena akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 610 tersebut dari nama YANDI menjadi nama : TAN GOAN TJOA, (bukti T.IV-7) dengan sendirinya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-----

----Menimbang, bahwa oleh karena itu pula pembebanan hak tanggungan terhadap sertifikat No. 610 tersebut yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai jaminan pelunasan pinjaman Tergugat II terhadap Bank Rama maupun terhadap Bank Danamon (T.IV) adalah juga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-----

----Menimbang, bahwa Tergugat IV menguasai Sertifikat Hak Milik No.610 tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, oleh karena itu diperintahkan kepada Tergugat IV untuk mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 610 tersebut ;-----

----Menimbang, bahwa peralihan hak milik atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 610 dari nama YANDI menjadi TAN GOAN TJOA adalah atas dasar perbuatan melawan hukum, maka diperintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoret nama TAN GOAN TJOA dalam sertifikat tersebut dan menggantinya dengan nama Penggugat yaitu YANDI sebagai pemilik yang sah dalam sertifikat tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa karena sebagian/dari tanah yang tersebut dalam Sertifikat No. 610 tersebut telah dijual kepada : 1. SUHARTEJO, (bukti P-8); 2. PARMO WIBOWO, (bukti P-7); 3. RAYA, (bukti P-9); 4. H. DJAENUDIN, (bukti P-10), maka diperintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II) untuk melakukan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik No.610 kepada masing-masing pemilik sesuai dengan Akta Jual Beli yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan : 1. SUHARTEJO, 2. PARMO WIBOWO, 3. RAYA, dan 4. H. DJAENUDIN;-----

-----Menimbang, bahwa Pengadilan tidak meletakkan sita jaminan dalam perkara ini, oleh karena itu, permintaan Penggugat agar dinyatakan sita jaminan sah dan berharga, harus ditolak; -----

-----Menimbang, bahwa karena Tergugat I sampai dengan Tergugat V dan Turut Tergugat II berada dipihak yang kalah, maka mereka harus pula dihukum membayar ongkos perkara secara tanggung renteng; -----

-----Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang/peraturan yang bersangkutan ; -----

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI : -----

- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; -----
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum; -----
3. Menyatakan : -----
 - a. Penggugat;-----
 - b. **SUHARTEJO**, alamat Jl. Melati IX RT.03/03, Kelurahan Tanah Tinggi, Kota Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli No.594.4/645 Kec.Tng/1993, tanggal Dua Agustus Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga (2-8-1993); -----

- c. **PARMO WIBOWO**, alamat Jl. Melati IX RT.03/03 Kelurahan Tanah Tinggi, Kota Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli No.594.4/646 Kec.Tng/1993, tanggal Dua Agustus Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga (2-8-1993); -----
- d. **RAYA**, alamat Jl. Melati IX RT.03/03 Kelurahan Tanah Tinggi, Kota Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli No.594.4/701 Kec.Tng/1993, tanggal Delapan Belas Agustus Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga (18-8-1993); -----
- e. **H. DJAENUDIN**, alamat Jl. Melati IX RT.03/03 Kelurahan Tanah Tinggi, Kota Tangerang, berdasarkan Akta Jual Beli No. 664 Kec.Tng/1995, tanggal Sebelas Oktober Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima (11-10-1995); -----
- adalah pemilik yang sah atas tanah yang bersertifikat hak milik No.610, Tanah Tinggi, Tangerang, dengan Gambar Situasi tanggal 24 Juni 1991 No. 6321, luas 1.475 m² (seribu empat ratus tujuh puluh lima meter persegi);-----
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 43/12/TNG/1997 yang dibuat dihadapan PPAT IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH., adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat; -----
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 610 atas nama TAN GOAN TJOA diterbitkan atas dasar perbuatan melawan hukum, oleh karena itu dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-----
6. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan No.1136/1997, tanggal 29 Maret 1997 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.31/Tangerang/1997 tanggal 29 April 1997, yang dibuat oleh PPAT IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-----
7. Memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 610 atas nama TAN GOAN TJOA kepada Penggugat untuk diserahkan kepada Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Tangerang) untuk mencoret nama TAN GOAN TJOA pada Sertifikat No. 610 tersebut dan selanjutnya dilakukan pemecahan atas sertifikat tersebut kepada masing-masing pemilik

COPY
DISSET

sesuai dengan Akta Jual Beli yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan : a) SUHARTEJO, b). PARMO WIWOWO, c). RAYA, d). H. DJAENUDIN;-----

- 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya; -----
- 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang hingga hari ini ditaksir Rp. 839.000,- (delapan ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah); -----

-----Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang oleh kami : **BENAR KARO-KARO, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DJOKO WIDIYATMO, SH.**, dan **RETNO PUDYANINGTYAS, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan didalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **SELASA, tanggal : 13 JUNI 2006** oleh Ketua Majelis tersebut dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **ALI SARJANI, SH.**, sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat IV maupun Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tersebut; -----

HAKIM ANGGOTA,

TTD

1. DJOKO WIDIYATMO, SH.

TTD

2. RETNO PUDYANINGTYAS, SH.

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

BENAR KARO-KARO, SH.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

ALI SARJANI, SH.

FOTO COP: SESUAI DENGAN ASLINYA
DIKELUARKAN DI AGENI PERENCANAAN :
Anita Archam, S.H. - Fak. Hukum
Universitas Indonesia

UNTUK KEPERLUAN RISET

TANGERANG, 14 Desember 2011
PANITERA / SEKRETARIS
ub
PANITERA MUDA HUKUM

I GDE WIJAYA ASTIKA, SH. IM HUKUM
NIP. 040344215

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

P-2



SERTIFIKAT

(TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA

TANGERANG

AB 894566

10.04.71.01.1.00610

Untuk memenuhi kebutuhan

50/0
APR 2005
AISYAH
POS 964208R17

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BUK U L A N A H



KABUPATEN/KOTA ...

Kecamatan ...

Desa/Kelurahan ...

9456

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN/KOTA ...

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN/KOTA ...

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN/KOTA ...

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN/KOTA ...

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN/KOTA ...

KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN/KOTA ...

KANTOR PERTANAHAN

a) HAK MILIK
No. 610
Desa Tanah Tinggi.

b. NAMA JALAN/PERSIL

c) ASAL PERSIL

1. Keterangan
1. Pemberian hak
 2. Pemisahan dari Hak Milik
- No. 319/Tanah Tinggi.
3. Keterangan

d. SURAT KEPUTUSAN

Uang, penanggung biaya administrasi

Lamanya hak berlaku

Berukhnya hak

SURAT UKUR
CAMBAR SITUASI

24 JUN 1991

No. 6321

Luas 1.475 Ha

Soribu sapatatus tujuh puluh lima

NAMA DEWEGANG HAK MILIK
YUAN DOL
KABUPATEN KANGARANG
KANTON PERTANAHAN

REKORDEKSI
No. 0068280
KABUPATEN KANGARANG
KANTON PERTANAHAN



PENDUK
No. 6321
Luas 1.475 Ha

<p>Sebab-perubahan</p>	<p>Tanggal Pengantar No. Di Star-Isian-367 No. Di Star-Isian-308</p>	<p>Nama, Jabatan dan Kemungkinan lain lainnya</p>	<p>...</p>
------------------------	--	---	------------



10.04.71.01.1.00610

DAFTAR ISIAN

SURAT PUKUR 610

GAMBAR SITUASI

6321

Nomor

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : **Java Barat**
 Kabupaten/Kotamadya : **Tangerang**
 Kecamatan : **Tangerang**
 Desa/Kelurahan : **Tanah Tinggi**

Peta : **Foto**
 No. : **VII/17**
 Lembar : **Kotak**

Nomor Pendaftaran : **119**
 Tanggal : **1961**

Kedudukan Tanah

Sebidang tanah yang sebelumnya berdiri bangunan



Tanda-tanda batas

Batas-batas tanah patok besi sampai dengan

berdiri diatas batas-batas tanah memenuhi ketentuan

dalam P.H.A. No. 8/1961 tentang pembakuan dan

dalam batas

Luas

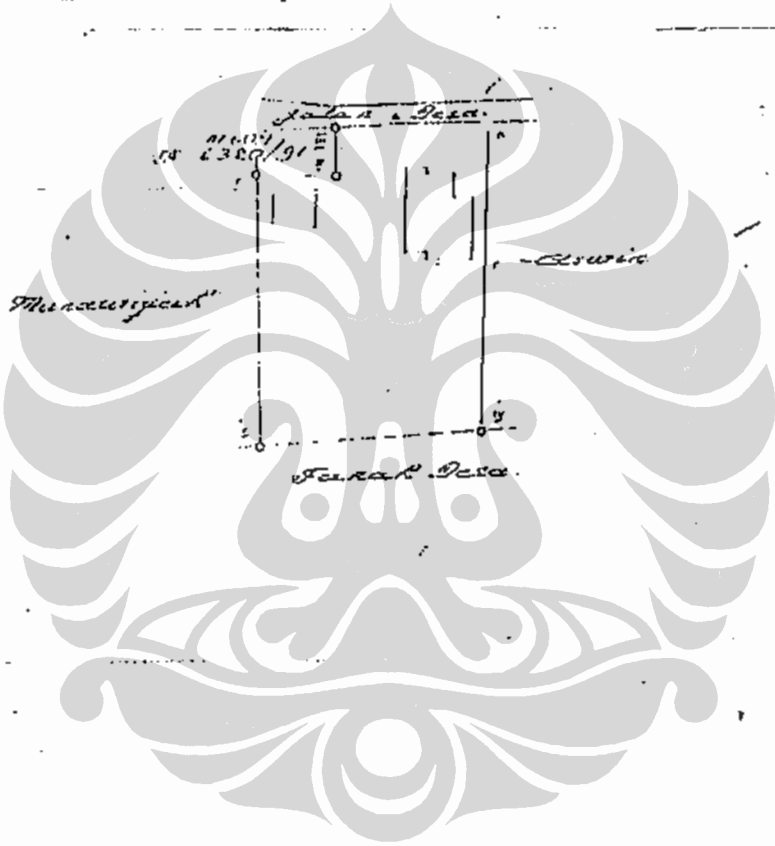
1.475 M² (Seribu empat ratus tujuh puluh lima meter persegi)

Penunjukkan dan pelaksanaan

Batas-batas tanah ditunjukkan oleh Tanda

yang telah di buat

PERBANDINGAN 1 :10000.....



PENJELASAN : batas tanah lut

610
D. C. S. TANAH PINGGI
b. NAMA JALAN/PERSIL
c. PEMBUKUAN
No. 319 Tanah Ti Herti
Persewaan

NAMA PEMEGANG HAK
YANDIA
9 DEC 1991
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotamadya Tangerang
ANTJIK AGUS, SH
NIP 010068280

h) SURAT KEPUTUSAN
Dang memasukkan biaya administrasi
Lamanya hak berlaku
Berakhirnya hak
Tgl

h) PENERBITAN SERTIPIKAT
Tangerang
9 DEC 1991
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotamadya Tangerang
ANTJIK AGUS, SH
NIP 010068280

c) SURAT UKUR
GAMBAR SITUASI
Tgl 24 JUN 1991
No. 6321
Luas 1.475 m²
Laseribu empat ratus tujuh puluh lima meter persegi

j) PENUNJUK
Peta lembar : R.VII/17, Kotak : B-7

Sebagai pembatalan...
Nama yang berhak...
dan Cap Kantor...

9 MAY 1997
TAY SOAY TUDA

Kepala Kantor Pertanahan
Kolamedya Tangerang

2-9 MAY 1997
Kepala Kantor Pertanahan
Kolamedya Tangerang

DA H. IMRON ANWAR AB SO...
No. 010-0331943

DA H. IMRON ANWAR AB SO...
No. 010-0331943

DA H. IMRON ANWAR AB SO...
No. 010-0331943

DA H. IMRON ANWAR AB SO...
No. 010-0331943

DA H. IMRON ANWAR AB SO...
No. 010-0331943

DA H. IMRON ANWAR AB SO...
No. 010-0331943

DA H. IMRON ANWAR AB SO...
No. 010-0331943

<p>Sebab perubahan CESSIE; berdasarkan Akta Perjanjian Jual-Beli dan Penyerahan Piutang dan Legalisasi tanggal 30 Juni 2000 No. 185/2000 KEANALYAN AET-AMIN SH Karis di Jakarta</p>	<p>Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 207 No. Daftar Isian 208 25 SEP 2003</p>	<p>Nama yang berhak dan Pemegang hak lain lainnya BADAN PENYELESAIAN PERBANKAN NASIONAL Berkedudukan di Jakarta</p>	<p>Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor LUKMAN ABDULLAH, SH NIP. 010.069.980 Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang</p>
<p>CESSIE; berdasarkan Akta Pengalihan Hak Atas Pegihan tanggal 22 Desember 2000 No. 12 DENDJIATI SOEGITO, SH Karis di Jakarta</p>	<p>25 SEP 2003</p>	<p>PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk Berkedudukan di Jakarta</p>	<p>LUKMAN ABDULLAH, SH NIP. 010.069.980 Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang</p>
<p>berdasarkan surat dari Pn.TNG tgl. Februari 2005 No. 175 / I / 2005 / Pn.TNG No. 334 / I / 2005 No. Pt. 44 / I / 2005 dimohon sk Pt untuk kelas panggilan sidang no 04 / Pdt. G / 2006 / Pn.TNG Dok. 100 / 2006</p>	<p>lelang oleh k Pn.TNG Serang, sk Pt no 37 / 2005</p>	<p>PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk Berkedudukan di Jakarta</p>	<p>SEAMARUZZAMAN, B.S NIP. 010.093.466</p>

P-11

AKTA JUAL BELI

No. 43 / 12 / Tng / 19 97

Pada hari ini, Rabu tanggal dua puluh enam Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (26-3-1997).

datang menghadap kepada saya, IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH. Camat, Kepala Wilayah Kecamatan PPAT di Tangerang.

oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Surat Keputusannya tanggal 23 Pebruari 93 No. 10-XI-1993.

berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961 berindak

diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam

pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

untuk Wilayah Semua Kecamatan di Kotip (sekarang Kodya) dan

Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang.

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :

I. Tuan YANDI (YANDIH. S), umur 47 tahun, Warga Negara Indonesia, Buruh, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :

32.75.01.1001.25405, suami dari dan yang untuk melakukan tindakan yang akan disebut dibawah ini telah memperoleh

persetujuan istrinya Nyonya SITI MARIYAM, umur 40 tahun, Ibu Rumah Tangga, demikian menurut surat persetujuan dan kuasa

yang dibuat dibawah tangan tertanggal 25 Maret 1997 yang bermeterai cukup dan dilekatkan pada minuta akta ini.

- keduanya bertempat tinggal di Tangerang, Tanah Tinggi, Rukun Tetangga (RT) 05, Rukun Warga (RW) 02, Kelurahan/Desa

Tanah Tinggi, Kecamatan Tangerang.

- Selaku Penjual, selanjutnya disebut juga " PIHAK PERTAMA "

II. Tuan TAN GOAN TJOA, umur 41 tahun, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Jakarta I

Blok A-6/9, Rukun Tetangga (RT) 04, Rukun Warga (RW) 14, Kelurahan/Desa Cimone, Kecamatan Tangerang, pemegang Kartu

Tanda Penduduk Nomor 32.75.01.1011.10049.

Selaku Pembeli, selanjutnya disebut juga " PIHAK KEDUA "

di buat memenuhi persyaratan di hadapan saya :
Kepala 8000

APR 2006

- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak
 kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama

sebagian dari
 sebidang tanah : Hak Milik ; -
 No. 610 / Tanah Tinggi ; -

hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam cerata
 satuan rumah susun No.

Diuraikan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi / Gambar Denah

24 Juni 1991 No. 6321 /
 luas 1.475 m² (seribu empat
 puluh lima

persil No. Blok ...

- terletak di :
 - Propinsi Daerah Tingkat I : Jawa Barat ; -
 - Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II : Tangerang
 Kecamatan : Tangerang ; -
 Desa / Kelurahan : Tanah Tinggi ; -
 Jalan

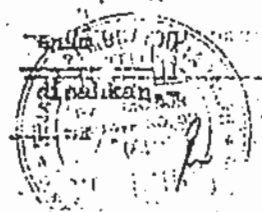
Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini
 1.475 m² (seribu empat ratus tujuh puluh
 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Jual beli ini meliputi pula
 - sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan

selanjutnya dalam akta ini disebut " objek jual beli "

Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :

- a. jual beli ini dilakukan dengan harga :
 Rp. 76.000.000,- (tujuh puluh/juta rupiah)
- b. pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya
 diatas dari pihak kedua dan untuk penfermatan uang
 berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)



c. jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- Pasal 1 -

- Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari , dan segala kerugian / beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak / beban pihak kedua.

- Pasal 2 -

- Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

- Pasal 3 -

Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.

- Pasal 4 -

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak dengan ini menyatakan menerima hasil ----- pengukuran yang dilakukan oleh yang berwenang. -----

- Pasal 5 -

a. selama obyek jual beli ini belum dibalik nama pihak kedua, -- (maka pihak pertama memberi kuasa kepada pihak kedua untuk dan dan atas nama pihak kedua sendiri menjalankan segala tindakan yang dapat dilakukan sebagai pemilik obyek jual beli ini. ---

b. Pihak kedua dan ; baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan ini diberi --- kuasa oleh pihak pertama untuk melakukan balik nama atas --- obyek jual beli ini diatas namakan pihak kedua sendiri, untuk itu melakukan segala tindakan yang dianggap baik dan benar --- serta berguna tidak ada yang dikecualikan. -----

- Pasal 6 -

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya
kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor
Negeri Tangerang. -

- Pasal 7 -

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya ini,
ini, dibayar oleh Pihak Kedua.
Demikianlah akta ini dibuat dihadapan
- tuan S U K R I dan Nona KURNIA ROSITA, kedua-dua
kantor notaris dan bertempat tinggal di Tangerang
sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan
tangani atau dibubuhi cap ibu jari oleh pihak pertama, pihak
dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pihak pertama,

Pihak kedua,



Y A N D I (Y A N D I H . S)
Saksi

T A N G A R A N G

S U K R I

K U R N I A

Pejabat Pembuat Akta Tanah.

[Handwritten signature of Izzat Chanun Sukowijono]

IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SE

SEBELUM TANAH DIMAKSUD DALAM AKTA JUAL BELI DUDUK
DAHAN HAKNYA KE KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG
UNTUK DIPINDAIKAN KEPADA PIHAK LAIN, KECUALI JIKA
DARI INSTANSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SERANG
DALAM PASAL 3 AKTA INI.

No 532973

BUKTI KEWARGANEGARAAN
REPUBLIK INDONESIA

berdasarkan Instruksi Presiden No. 2/1980)



Nomor: 4274/100/56

Nama : TAN GUAN TJOA

alias :

Jenis kelamin : Laki-Laki

tempat/tgl. lahir : P. Siantar 30-4-1956

alamat : Jl. Dr. Wahidin.

Kecamatan : -

Kabupaten/Kotamadya : P. Siantar

pekerjaan : ikut orang tua.

adalah warga negara Republik Indonesia.

P. Siantar 30 Juni 1980

A.n. Menteri Kehakiman-RI
Direktur Jenderal
Hukum dan Per-Undang-uan
u.b.

Kotamadya MDM. Tk. II. P. Siantar

[Signature]
Drs. M.S. KURNIANTO
NIP.

Isi Foto Copy ini sesuai dengan isi surat yang
setelah diperlihatkan kepada saya Notaris, ...
dikembalikan kepada yang bersangkutan, ... di
Tangerang.
Notaris di Tangerang.

[Signature]
IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH.



REPUBLIK INDONESIA
DEPARTEMEN KEHAKIMAN

Catatan:
SBKRI ini bebas Meterai dan biaya.

BUKTI KEWARGANEGARAAN

PERMOHONAN SERTIPIKAT

(Pendaftaran / Konversi / Peralihan Hak X)

Sta
No 26/14-06

Pemohon
Nama : TAN GOAN TJOA
Pekerjaan : WIRASWASTA
Alamat : DL. JAKARTA I 1-6/9. Cimane
Telp. No. : TANLERANG

Tanah
Jenis / Hak : M. 610.
Letak
Jalan / Blok : TANAH RINGGI
Desa :
Kecamatan : TANBERANG
Gunaan Tanah : Pertanian / Perumahan X

Pemilik
Nama : YANDI (YANDI.H.S)
Pekerjaan : BURUH
Alamat : TANAH RINGGI K. 03/02. TANLERANG
Umur : 47 TAHUN thn.
Warganegara : INDONESIA

Akan didaftarkan / Dibalik Nama X)
Nama : TAN GOAN TJOA
Pekerjaan : WIRASWASTA
Alamat : DL. JAKARTA I 1-6/9 Cimane
Umur : 41 thn.
Warganegara : INDONESIA

Merkah yang dilampirkan : TERDAFTAR No Permohonan Surat No.	1. Surat Pernyataan/Keterangan Desa Tgl. 19.....
	2. Surat kokotir Pajak No.
	3. Tanda Lunas Pajak : tgl.
	4. Zegel Tanah/Keterangan : tgl.
	5. Akte Peralihan Hak : tgl.
	6. Izin peralihan hak : tgl.
	7. Akto Tanah Sertifikat : tgl.
	8. Tanda Bukti WNI : tgl.
	9. Surat Ukur/Gambar Situasi : tgl. No.
	10. Surat Keputusan : tgl. No.
	11. Surat Tanda Setoran/BP : tgl. No.



..... tgl. 28-4-1997

Pemohon

PMDN No. 2'7B Rp.
Cetakan Rp.
Jumlah Rp.

KURT 1.1.11-10
Sd F.C. yg dilibalisasi
Su



**SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

Nomor : 6 /

ini.

3 COPY

Pada hari ini, Kamis tanggal 3 (Tiga)
bulan April tahun 1997 (Seribu sembilan ratus
sembilan puluh tujuh)

hadir di hadapan saya, POEDJANTI SOEMAKTO Sarjana Hukum
yang dengan/berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman
Republik Indonesia tanggal Dua puluh empat Februari
seribu sembilan ratus delapan puluh empat (24-2-1984)--
M.11-RT.03.TH.1984
nomor diangkat/bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta
Tanah/Notaris, dengan daerah kerja Kabupaten Purwakarta

dan berkantor di Purwakarta, Jalan Laksamana Raden Edi
Martadinata Nomor 19.

dengan dihadiri oleh saksi - saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian
akhir akta ini :

1. Tuan TAN GOAN TJOA, Wiraswasta, bertempat tinggal -
di Tangerang Jalan Jakarta I Blok A-6/9, Rukun
tetangga 04/14, Kelurahan Cimone, Kecamatan
Tangerang, untuk sementara berada di Purwakarta
dan seberapa perlu untuk melakukan perbuatan hukun-
dalam akte ini telah mendapat persetujuan dari
Istrinya Nyonya OEI SOEI LOAN NIO SUSANNA ALIAS
SUSANNA, Ibu rumah tangga, bertempat tinggal sama -
dengan suaminya yang juga turut hadir dihadapan
saya, Notaris dengan dihadiri oleh saksi saksi yang
sama.

disahkan.-

sebagai Pemegang Hak Atas Tanah / Sertipikat :

SKMHT

Untuk memenuhi bea materai
di lekatkan oleh saya :
Kepala Kantor Pajak Daerah
KABUPATEN PURWAKARTA





Desember
 m sembi -
 ratus sem-
 puluh -
 (2-1994) -
 :
 PM/SK-KT/
 4 selaku-
 i dari -
 ai dari -
 sebagai -
 kian -
 anang -
 kukan -
 atan -
 a dalam -
 ini tidak
 atas nama-
 eraan -
 atue IT. -
 -
 edudukan -
 akarta. -
 sahkan. -

sebagai pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada :
 2. Tuan SOESILO CHONDRO, pemimpin cabang dari Perseroan
 yang akan disebut bertempat tinggal di Purwakarta --
 menurut keterangannya dalam hal ini menjalani --
 jabatannya tersebut dan sebagai demikian atas --
 Kelantutan Surat Kuasa tanggal Enam belas Desember --
 seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (16-12-1994)
 nomor 246 yang dibuat dihadapan ARIKANTI NATAKUSUMAH
 Surjana Hulcum Notaris di Jakarta, bersama sama --
 dengan Tuan MARUDIT SIRONOING, Kepala Bagian Dana --
 dan Jasa Jasa dari Perseroan yang akan disebut yang
 ditunjuk oleh Direksi dari Perseroan yang akan --
 disebut dengan surat Penujukannya yang dibuat --
 ditawar tangan yang bermaterai cukup tanggal Enam 2

Handwritten signature and initials

selanjutnya disebut Penerima Kuasa.

SKMHT

K H U S U S

Untuk membebankan Hak Tanggungan Peringkat ke I (Pertama) guna menjamin pelunasan utang Nyonya JENNY KARNOTO, Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jakarta Muara Karang Blok D I U/11, Rukun tetangga 021/002, Kelurahan Kluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara

selaku Debitor, sejumlah Rp. 50.000.000,

(LIMA PULUH JUTA RUPIAH

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditanda tangani oleh Debitor/ Pemberi Kuasa dengan Perseroan Terbatas PT.BANK RAMA berkodudukan dan ber-kantor Pusat di Jakarta yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Cabang Purwakarta.

isahan.

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan :

Perjanjian Kredit yang dibuat di bawah tangan yang bermaterai cukup tanggal Tiga April seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (3-4-1997) Nomor : 035/PCDT/97

yang surat asli / salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 72.000.000, (TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH

atas obyek Hak Tanggungan berupa :

1. (satu) Hak atas tanah / Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Milik, Sertipikat Nomor 610 / Tanah Tinggi terdaftar atas nama YANDI
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor terdaftar atas nama

Handwritten signature and initials on the left side of the page.

SKAHIT

3

yang letak, batas - batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/
Gambar Situasi / Gambar Denah tanggal 24 Juni 1991.

Nomor 6321

yang diperoleh Pemberi Kuasa berdasarkan :
Akta Jual Beli tanggal Dua puluh enam Maret seribu
sembilan ratus sembilan puluh tujuh (26-3-1997)
Nomor 43/12/TKG/1997 yang dibuat dihadapan Nyonya-
WATI CHANUR SURAWISNO SH Notaris di Tangerang.-

Sertipikat tersebut diperlihatkan kepada saya untuk keperluan pembuatan
Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini ;

Bekas Hak Milik Adat Atas tanah seluas lebih kurang 1.475 m²
(seribu empat ratus tujuh puluh lima

meter persegi), terletak di :

Desa/ Kelurahan : Tanah Tinggi
Kecamatan : Tangerang
Kabupaten/Kotamadya : Tangerang
Propinsi : Jawa Barat

dengan batas-batas

aliran.-

Utara

Timur

Selatan

Barat

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

yang diperlihatkan kepada saya untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa
Membebaskan Hak Tanggungan ini, dan oleh Pemberi Kuasa dinyatakan
sebagai miliknya.

Objek Hak Tanggungan ini meliputi pula :
benda-benda milik PIRAK PERTAMA yang berkaitan
dengan tanah tersebut yaitu bangunan dan tanaman
yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu
kesatuan dengan tanah tersebut.

SKMHT

4

A
GSP

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan - keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat / minta dibuatkan serta menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat - surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut: -----

- Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi : -----

KALIKAWI

- Obyek Hak Tanggungan -----

dengan nilai Rp.

(.....)

- Obyek Hak Tanggungan -----

dengan nilai Rp.

(.....)

- Obyek Hak Tanggungan -----

dengan nilai Rp.

(.....)

- Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing - masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing - masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua : -----

1
k
A
D
2

SKMHT

5

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji; -----
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; -----

lengkap lainnya disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penanda tangan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.



COPY
NOTES

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa



[Handwritten signature]

TAH *[Handwritten]*

1. SOESTILO CHONDRO 2. MARUDUT
SITOMBING

[Handwritten signature]
YERRY KARNOTO

Persetujuan

[Handwritten signature]

SOET LOAN NIO SUSANNA
(ALIAS SUSANNA)

Saksi

Saksi

[Handwritten signature]
EGANG

[Handwritten signature]
SRI WARTATI

Perihal Membuat Akta Tanah/Notaris



POEDJANTI SOEMAKTO, SH

ini foto Copy ini sesuai dengan isi surat yang
diketahui kepada saya Notaris,
dan pada yang bersangkutan.

SKMPT

[Handwritten signature]

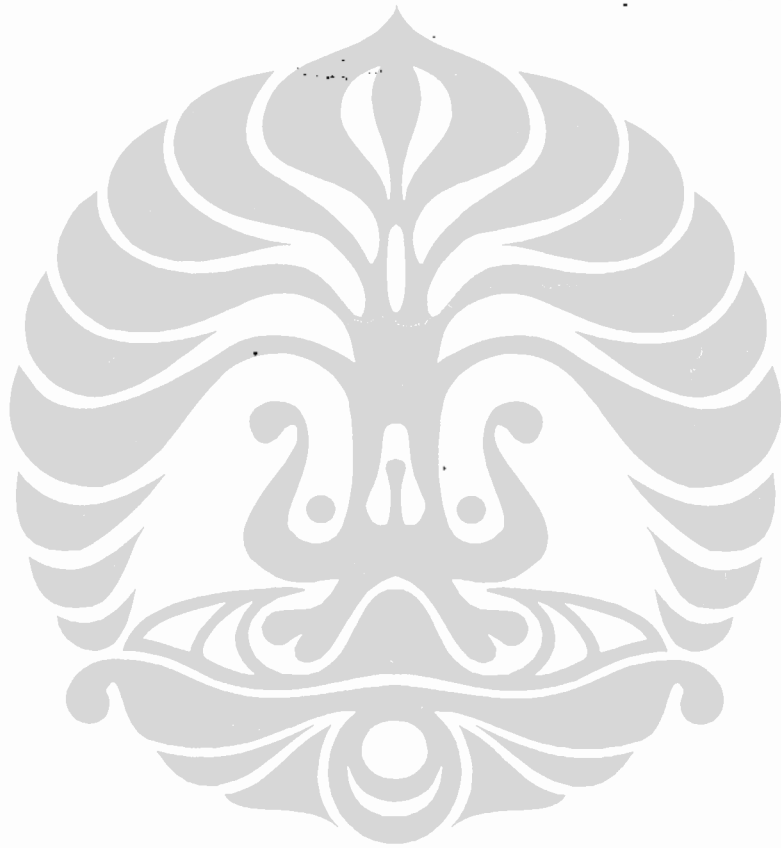
BUKTI FOTO COPY T. IV-6

Sda
ya



**AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**

Rp. 3250,-



AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 31 / TANGERANG 1997

Lembar Pertama / Kedua

Pada hari ini, Selasa tanggal 29 (dua puluh sembilan) bulan April tahun 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) (29-4-1997).

hadir di hadapan saya, ISZAT CHAYUN SUKOWIJONO, SH. yang dengan/berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23 Februari 1993.

nomor 40 XI 1993 diangkat/bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kotip. (sekarang Kodys) dan Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang.

dan berkantor di Jalan Kisazana Nomor 213 Tangerang.

dengan dihadiri oleh saksi - saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

- I. Tuan SOESILLO CHONDRO, Pemimpin Cabang dari Perseroan yang akan disebut bertempat tinggal di Purwakarta menurut keterangannya dalam hal ini menjalani jabatannya tersebut dan sebagai demikian atas kekuatan Surat Kuasa tanggal 16 Desember 1994 Nomor 246 yang dibuat dihadapan ARIKANTI NATAKUSUMAH Sarjana Hukum Notaris di Jakarta, bersama sama dengan Tuan MARUDUT SIHOMBING Kepala Bagian Dana dan Jasa dari Perseroan yang akan disebut yang ditunjuk oleh Direksi dari Perseroan yang akan disebut dengan surat penunjukannya yang dibuat dibawah tangan yang bermaterai cukup tanggal 16 Desember 1994 Nomor : 088/SDX/SE-KT/III/94 selaku kuasa dari Direksi dari dan sebagai demikian

berwenang melakukan perbuatan hukum dalam akta ini-
untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT.BANK
RAMA berkedudukan di Jakarta yang dalam hal ini
diwakilinya :

A.-Berdasarkan atas kekuatan KUASA yang termuat
dalam akta SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN tanggal 3 April 1997 Nomor 6
yang dibuat dihadapan POEDJANTI SOEMAKTO, SH
Notaris di Purwakarta selaku kuasa dari untuk
dan atas nama : Tuan TAN GOAN TJOA, Wiraswasta
bertempat tinggal di Tangerang Jalan Jakarta I
Blok A-6/9, Rukun tetangga 04/14, Kelurahan
Cimone, Kecamatan Tangerang.

sebagai Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama ; -

II. B.-Dalam Jabatannya tersebut diatas, demikian
mewakili Perseroan Terbatas PT.BANK RAMA
berkedudukan di Jakarta.

POTO COPY

sebagai Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. ---

Para Pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan : ---

- bahwa oleh Pihak Kedua dan Nyonya JENNY KARNOTO,
~~Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jakarta,~~
~~Buara Karang Blok D-T-U/11, Rukun tetangga 001/002-~~
~~Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan,~~
~~Jakarta Utara~~

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan :

Perjanjian -----
 Kredit yang -----
 dibuat dibawah -----
 tangan yang -----
 berseterai -----
 cukup tanggal -----
 3 April 1997 -----
 Nomor -----
 035/PODE/97 -----
 disahkan. -----

• akta -----

tanggal -----

nomor -----

dibuat di hadapan -----

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ; -----

• akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal -----

nomor -----

yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; -----

• bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah -----

Rp. 50.000.000, -----

(LIMA PULUH JUTA RUPIAH -----)

-----) / sejumlah

uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-

piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta

pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah

Nilai Tanggungan sebesar Rp. 72.000.000, -----

(TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH -----)

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, peringkat ke I..... (Pertama) atas obyek/obyek-obyek berupa :

• I..... (satu) Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

• Hak Milik, Sertipikat Nomor : 610/Tanah Tinggi terdaftar atas nama YANDI

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sertipikat Nomor terdaftar atas nama

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal 24 Juni 1991

Nomor 6321

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan :

Akte Jual Beli tanggal 26 Maret 1997

Nomor 43/12/TNG/1997 yang dibuat dihadapan

Iyonya IZZAT CHANUN SUKOWIJONO SH. Notaris

di Tangerang.

Sertipikat tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ;

• Bekas Hak Milik Adat atas tanah seluas lebih kurang 1.475 m² (Seribu empat ratus tujuh puluh lima

..... meter persegi), terletak di :

Desa/Kelurahan : Tanah Tinggi

Kecamatan : Tangerang

Kabupaten/Kotamadya : Tangerang

Propinsi : Jawa Barat

dengan batas-batas :

- Utara :

- Timur :

- Selatan :

- Barat :

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

FOTO COPY
HAK MILIK

yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat-alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran tanahnya dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas.

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :

~~Benda-benda milik PIHAK PERTAMA yang berkaitan dengan tanah tersebut yaitu bangunan dan tanaman yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.~~

Untuk selanjutnya hak atas tanah / Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya.

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1.

Pihak Pertama menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun.

Pasal 2.

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ;

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp.

(.....)

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp.

(.....)

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp.

(.....)

- Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah. Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ;

PHOTO COPY
HAK RISET

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----

- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----

- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ; -----

- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ; -----
 - c. menerima uang penjualan, menanda tangani dan menyerahkan kwitansi ; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ; -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang - Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut -----

FOTO COPY

Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama ; -----

- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----
- Dalam hal obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya - bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat - syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; -----
- Pihak kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas obyek

FOTO COPY

Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan-jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; -----

• Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ; -----

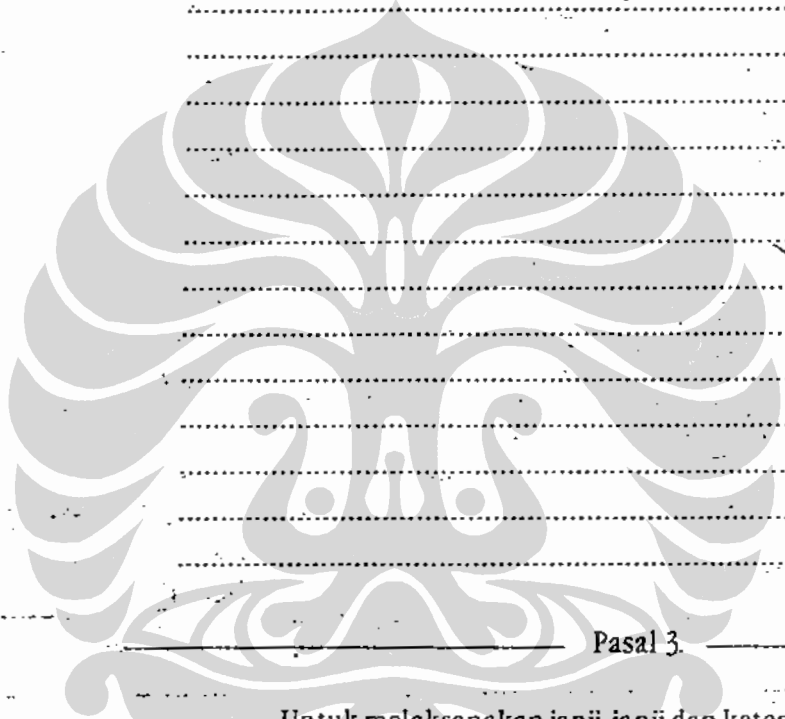
• Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak - haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ; -----

~~• Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan akta ini memberi kuasa kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pegawai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut.~~

~~----- K H U S U S -----~~

~~Untuk mengurus pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan, mengambil Sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat tanah yang dijaminan tersebut diatas dari Kantor Pertanahan~~

**FOTO COPY
UNTUK PISET**



Pasal 3.

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menanda tangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 4.

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada ~~Kantor Penitara~~ ~~Pengadilan Regeri di Purwakarta.~~

Core
- di

Basal 5

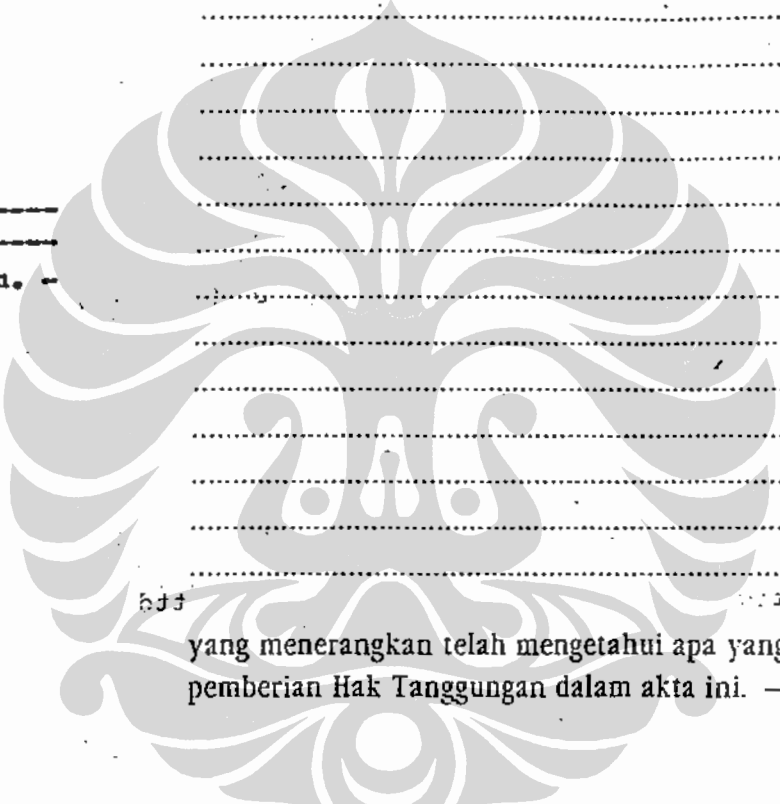
FOTO COPY

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :

Coretan. ---

- disahkan. -



yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan :

1. Tuan S. H. K. A. M. T. O., dan
2. Nona KURNIA ROSITA, keduanya Pegawai Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Tangerang.

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditanda tangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Tangerang.

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.

Pihak Pertama
**FOTO COPY
UNTUK RISET**
ttd

Pihak Kedua

ttd

1. SOESILO CHONDRO 2. MARUDUT SIHOMBING
selaku kuasa dari Tn. TAN GOAN TJOA

1. SOESILO CHONDRO 2. MARUDUT
SIHOMBING



(.....)

Persetujuan

(.....)

Saksi

Saksi

ttd

ttd

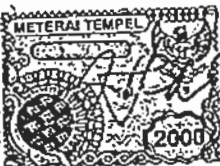
(..... S U K A M T O) (.....

K U E N I A R O S T A))

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta aslinya telah ditanda -
Tangani secukupnya.
Diberikan sebagai Turunan --
yang sama bunyinya.

ttd



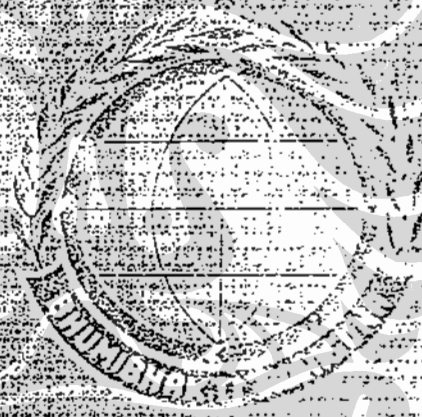
(IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH

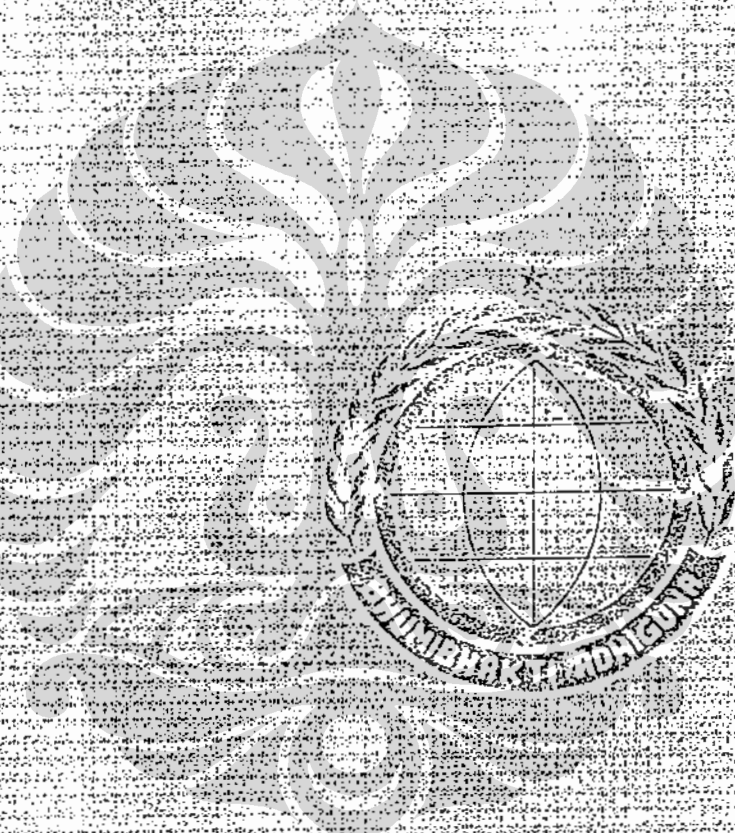
IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH.

ini.

ARUDU
DESI

PHOTO COPY
11/11/11





BUKTI TV-5
sda

DAFTAR ISIAN 206⁹

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



**DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**SERTIPIKAT
HAK TANGGUNGAN**

**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA**

TANGERANG

DA 467410

Perundangan hukum - Anita Arhani - Februari 2012

10 25 00 00 6 0 1 1 36



PENDAFTARAN PERTAMA

a) Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah **72.000.000,-** (dengan huruf: **tujuh puluh dua juta rupiah**)

OBJEK HAK TANGGUGAN INI

Jenis dan Nomor Hak	Benda - benda lain
<p>HM. NO. 610/TAHAP TINGGI An. IANDI</p> <p>FOTO COPY</p>	<p>bangunan dan tanaman yang telah ada atau akan ada dikemudian hari</p>

e). Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah **IZZAT CHAMUK SUEKOMIJOYO** tanggal **29 April 1997** Nomor **31/TANGERANG/1997** yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.

d) TANGGAL DIBUKUKAN **29 MAY 1997**
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Tangerang
ttd.
(Drs. H. IMRONI ANWAR, B.Sc)
NIP. 010033945

g) TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT **29 MAY 1997**
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Tangerang
ttd.
(Drs. H. IMRONI ANWAR, B.Sc)
NIP. Nip: 010033945

Sesuai dengan a liya urtuk keperluan penerbitan sertipikat Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang
(Drs. H. IMRONI ANWAR, B.Sc)



PENDAFITARAN PERUBAHAN

SEBAB PERUBAHAN

CESSIE

Berdasarkan Akta
Perjanjian Jual-Beli dan
Penyerahan Piutang
yang dilegalisasi
Tgl. 30 Juni 2000
No. 485/2000
HASANAL YANI ALI AMIN, SH
Notaris di Jakarta

Tanggal Pendaftaran
No. Daftar Isian 208
No. Daftar Isian 307
25 SEP 2003

FOTO COPY

Keterangan Mengenai Perubahan

Tanda tangan Kepala Kantor
dan Cap Kantor

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NASTIONAL

Berkedudukan di Jakarta

Pt. Kepala Kantor Pertanahan
Kbra Tanjung

LUKMAN ABDULLAH, SH.
NIP. 010 069 980

CESSIE

Berdasarkan Akta
Pengalihan Hak Atas Tagihan
Tgl. 22 Desember 2000
No. 12
MOENDJIATI SOEGITO, SH
Notaris di Jakarta

25 SEP 2003

FOTO COPY

PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk

Berkedudukan di Jakarta

Pt. Kepala Kantor Pertanahan
Kbra Tanjung

LUKMAN ABULLAH, SH.
NIP. 010 069 980

Perihal: ...

Perihal: ...

Perihal: ...

B.84)

PENDAFTARAN PERUBAHAN

Tanggal Pendaftaran: Daftar Isian 208 dan Daftar Isian 307

Keterangan Mengenai Pendaftaran Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor

Vertical text on the left side of the page, containing repetitive administrative information.

Vertical text in the middle section of the page, containing repetitive administrative information.

Vertical text on the right side of the page, containing repetitive administrative information.





PERJANJIAN JUAL-BELI DAN PENYERAHAN PIUTANG
SP-171/BPPN/0600
UNTUK RISET

Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang (selanjutnya disebut "PJPP") ini ditandatangani pada hari ini, Juni, at, tanggal tiga puluh Juni dua ribu (30-6-2000), oleh dan antara:

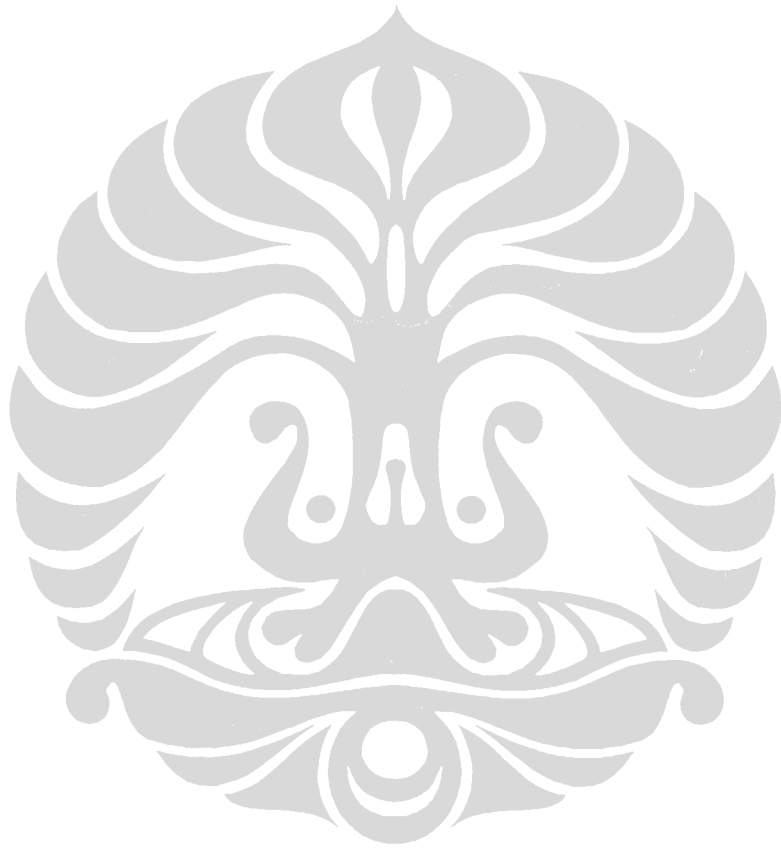


1. PT. Bank Rama, Tbk. suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut "Bank"), yang dalam hal ini diwakili oleh Putu Antara, Ali Basyah Suwardjo dan I Nyoman Moena, bertindak selaku Tim Pengelola berdasarkan Keputusan Ketua BPPN Nomor SK-531/BPPN/0400 dan karenanya berhak mewakili untuk dan atas nama PT. Bank Rama, Tbk. untuk membuat PJPP ini dan melaksanakan kewajiban PT. Bank Rama, Tbk. berdasarkan PJPP ini yang mana telah memperoleh persetujuan dari seluruh anggota Tim Pengelola (selanjutnya disebut "Bank"); dan
Badan Penyehatan Perbankan Nasional, suatu badan pemerintah yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden nomor 27 Tahun 1998 tanggal 26 Januari 1998 juncto Peraturan Pemerintah nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagaimana beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2000 (selanjutnya disebut "PP 17/1999"), berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut "BPPN"); yang dalam hal ini diwakili oleh Sumantri Slamet dan Mahmuddin Yasin, keduanya bertindak selaku Deputy Ketua, berdasarkan Surat Kuasa Ketua BPPN Nomor SRKA-472/BPPN/0600, tanggal 7 Juni 2000 (selanjutnya disebut "BPPN").

Bank dan BPPN secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut Para Pihak (sebagaimana didefinisikan di bawah ini).

Para pihak terlebih dahulu menyatakan sebagai berikut:

- A. Bahwa Bank adalah pemilik Piutang (sebagaimana didefinisikan di bawah ini);
- B. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/269/KEP/DIR, Bank Indonesia telah menempatkan Bank dalam program penyehatan pada BPPN;
- C. Bahwa BPPN telah melakukan pengambil alihan pengoperasian dan pengendalian Bank dan oleh karenanya Bank menjadi berstatus Bank Take Over (BTO);
- D. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (1) huruf c PP No. 17, Bank telah diwajibkan untuk antara lain, mengalihkan Piutang (sebagaimana di dfinisikan dibawah ini) kepada BPPN dengan harga nihil, yaitu nilai buku bersih dari Piutang yang dialihkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (1) huruf c PP No. 17;
- E. Bahwa Bank dan BPPN telah sepakat dalam mengartikan istilah harga nihil sebagaimana dimaksud diatas, yaitu Bank tidak akan memperoleh manfaat atas hasil penjualan Piutang kepada BPPN;
- F. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan Para Pihak tersebut di atas, Para Pihak telah setuju untuk:



- PASTA CAP
UNIVERSITAS INDONESIA
1. mengakui dan menegaskan bahwa pengalihan Piutang yang berakur efektif sejak tanggal sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) PJPP ini, terjadi dengan cara jual beli;
 2. mengakui dan menegaskan bahwa seluruh uang yang diterima oleh Bank sebagai pembayaran harga jual Piutang, diberikan kembali kepada BPPN sebagai suatu hibah;
 3. mengakui dan menegaskan adanya jual beli Piutang dan pemberian hibah uang hasil pembayaran harga jual Piutang dari Bank kepada BPPN.

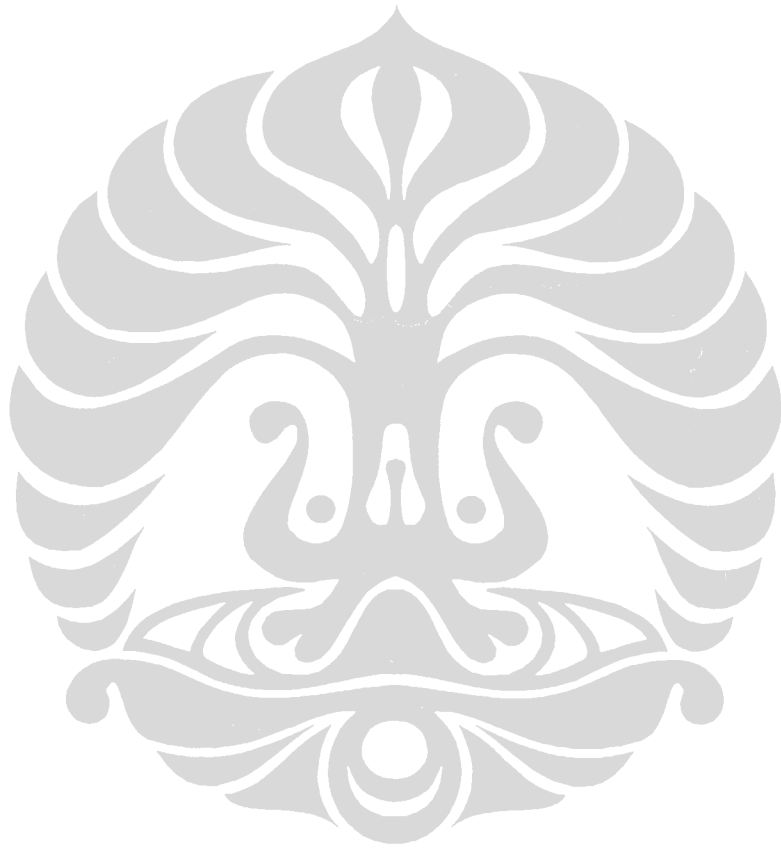
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak dengan ini sepakat untuk melangsungkan Jual Beli dan Penyerahan Piutang berdasarkan PJPP ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 Definisi

Kecuali pada awal kalimat atau jika secara tegas dinyatakan lain, kata-kata dalam PJPP ini yang dimulai dengan huruf besar seperti di bawah ini, harus diartikan sebagai berikut:

1. Debitur : berarti setiap dan semua perorangan dan atau badan hukum yang berutang kepada Bank, sebagai debitur, penjamin (borg), avalist, atau pihak yang memberi agunan guna menjamin lebih lanjut pembayaran/pembayaran kembali utang, dan atau suatu pihak yang secara langsung atau tidak langsung mempunyai kewajiban pembayaran kepada Bank.
2. KUHPerdato : berarti Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.
3. Para Pihak : berarti Bank dan BPPN dan semua pengganti dan penerima hak mereka masing-masing, sedangkan "Pihak" berarti salah satu diantara mereka.
4. Piutang : berarti semua piutang berikut segala sesuatu yang melekat padanya, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak atas penanggungan, hak istinewa, hak atas agunan yang telah ada per tanggal 19 November 1999, yang berjumlah sebagaimana diinci dalam Lampiran A PJPP ini, termasuk, baik utang pokok, bunga, denda maupun jumlah lain yang terutang oleh para Debitur kepada Bank, baik berasal dari fasilitas kredit maupun fasilitas pembiayaan dan atau surat berharga, baik yang dapat diperdagangkan (*marketable securities*) maupun tidak, dan atau fasilitas-fasilitas lainnya yang telah diberikan oleh Bank kepada para Debitur baik yang tercantum dalam neraca (*on balance sheet*) maupun yang tidak tercantum dalam neraca (*off balance sheet*), baik yang tercatat maupun yang tidak tercatat dalam buku Bank.

SESUAI ASLI



Pasal 2

Tentang Jual-Beli dan Penyerahan Piutang serta Hibah

REVISI COP
UNTUK RISET



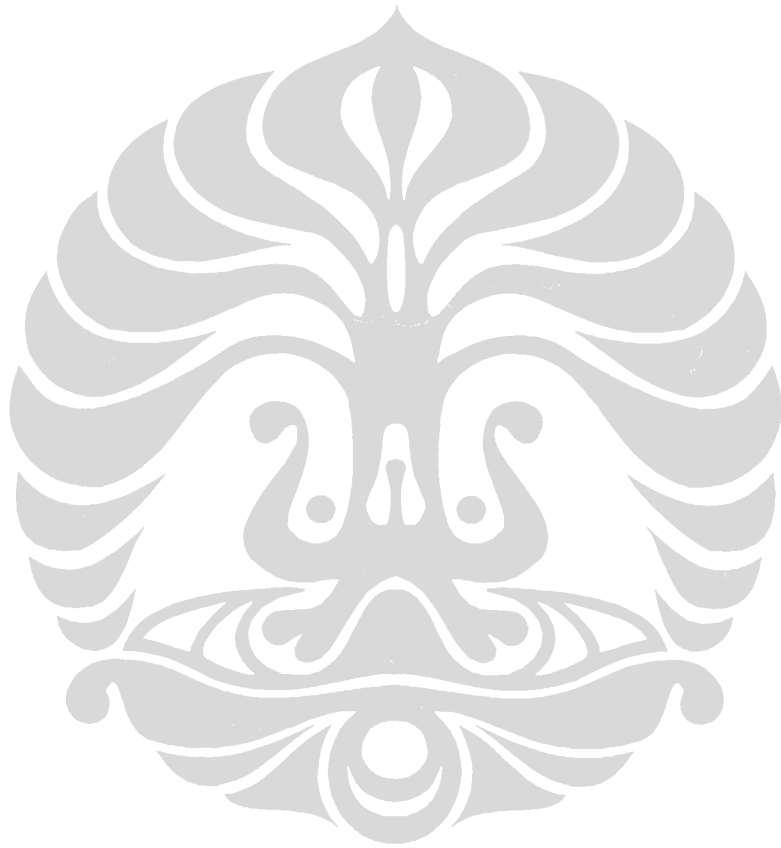
- (1) Bank dengan ini menegaskan telah menjual dan menyerahkan Piutang kepada BPPN dan BPPN dengan ini menegaskan telah setuju membeli dan menerima penyerahan Piutang dari Bank, dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam PJPP ini.
- (2) Penjualan, pembelian serta penyerahan Piutang ini berlaku efektif sejak tanggal 19 November 1999. Sehingga sejak 19 November 1999, Piutang tersebut telah berpindah kepada BPPN dan segala keuntungan yang didapat dari atau kerugian yang diderita sehubungan dengan Piutang mulai tanggal 19 November 1999 itu semuanya menjadi milik BPPN atau dipikul oleh BPPN. Bank menegaskan bahwa bunga, denda dan kewajiban lain yang oleh Debitur terutang kepada Bank sampai dengan tanggal 19 November 1999 juga termasuk dalam pengertian Piutang yang dijual dan diserahkan oleh Bank kepada BPPN sebagaimana ditegaskan dengan PJPP ini.
- (3) Bank menjamin BPPN bahwa :
 - a. Piutang benar-benar milik Bank dan Bank berhak menjual dan menyerahkan Piutang kepada BPPN dengan syarat dan ketentuan dalam PJPP ini; dan
 - b. Piutang itu benar ada pada tanggal 19 November 1999 tersebut.
- (4) Mengingat penjualan Piutang oleh Bank kepada BPPN dilaksanakan dalam kerangka program penyehatan Bank oleh BPPN q.q. Pemerintah Republik Indonesia q.q. Negara Republik Indonesia, maka Para Pihak menyetujui bahwa harga jual Piutang adalah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah).
- (5) Bank dengan ini mengakui dan menegaskan telah menerima uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) dari BPPN sebelum ditandatanganinya PJPP ini sebagai pembayaran harga Jual Piutang dan PJPP ini berlaku juga sebagai tanda pelunasannya yang sah. Bank selanjutnya mengakui dan menegaskan pula, bahwa sesuai kesepakatan dan persetujuan Para Pihak sebagaimana dimaksud dalam provisi huruf E dan F PJPP ini, dengan ini menghibahkan seluruh hasil penjualan Piutang berupa uang sebesar Rp10.000.000,00 uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) tersebut kepada BPPN yang dengan ini telah menerima baik hibah dari Bank atas uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) tersebut.

Pasal 3

Tentang Pemberian Kuasa

- (1) Bank dengan ini memberi kuasa kepada BPPN untuk, sepanjang dianggap perlu oleh BPPN, mewakili dan bertindak untuk dan atas nama Bank untuk melakukan tindakan yang dianggap perlu sehubungan dengan jual-beli dan penyerahan Piutang kepada BPPN, dan mewakili dan bertindak atas nama Bank, menagih Piutang tersebut, jika perlu melalui proses di hadapan badan peradilan, menerima pembayarannya dan memberi tanda terima untuk pembayaran yang diterimanya, serta melakukan semua tindakan lain yang dianggap penting dan atau perlu oleh BPPN.

SESUAI ASLI



- (2) Bank menegaskan bahwa kuasa ini tidak akan ditarik kembali, dan bahwa kuasa ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PJPP ini, maka kuasa ini juga tidak akan berakhir; dan untuk memberlakukan ketentuan ini, Bank melepaskan ketentuan Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdata.

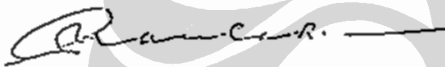
Pasal 4
Aneka Ketentuan

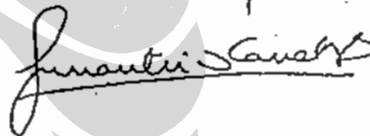
- (1) PJPP ini memuat semua kesepakatan, pengertian dan maksud Para Pihak dalam PJPP ini dan menggantikan semua perikatan dan dokumen yang dibuat sebelumnya antara Para Pihak perihal jual-beli dan penyerahan Piutang.
- (2) Segala biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan PJPP ini, wajib ditanggung dan dibayar oleh Bank.

Sebagai bukti, maka ditandatangani PJPP ini oleh mereka yang berhak bertindak untuk dan atas nama Bank dan atas nama BPPN

PT. Bank Rama, Tbk.

Badan Penyehatan Perbankan Nasional





Nama : Peter Antara
Jabatan : Koordinator Tim Pengabdian

Nama : Sumantri Slamet I. S
Jabatan : Deputi Ketua



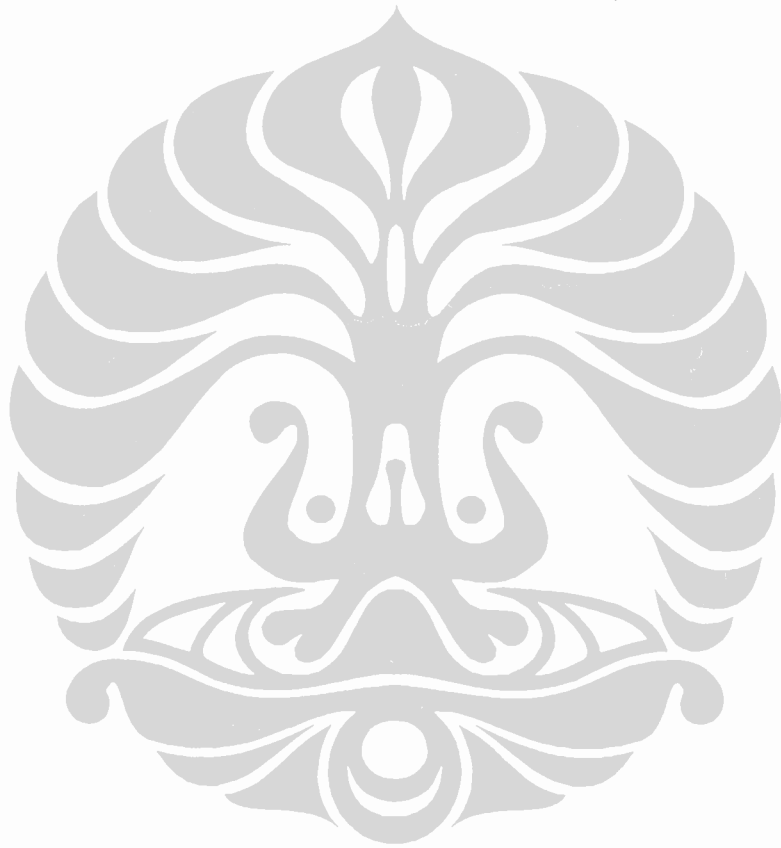


Nama : Ali Basyl Swabjo
Jabatan :

Nama : Mahmuddin Yasin
Jabatan : Deputi Ketua

SESUAI ASLI

Nama :
Jabatan :



Nomor: 485/2000 (rangkap 2)

Mengetahui untuk legalisasi tanda tangan dari:

1. -tuan FUYU ANTARA, Koordinator Tim Pengelola PT. Bank Rama Tbk, bertempat tinggal di Jakarta;
 2. -tuan M. ALI BASYAH SUWARDJO, Tim Pengelola PT. Bank Rama Tbk, bertempat tinggal di Jakarta;
 3. -tuan SUMANTRI SLAMET I.S, Deputy Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional, bertempat tinggal di Jakarta;
 4. -tuan MAHMUDDIN YASIN, Deputy Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional, bertempat tinggal di Jakarta;
- oleh saya, HASANAL YANI ALI AMIN, SH., Notaris di Jakarta.

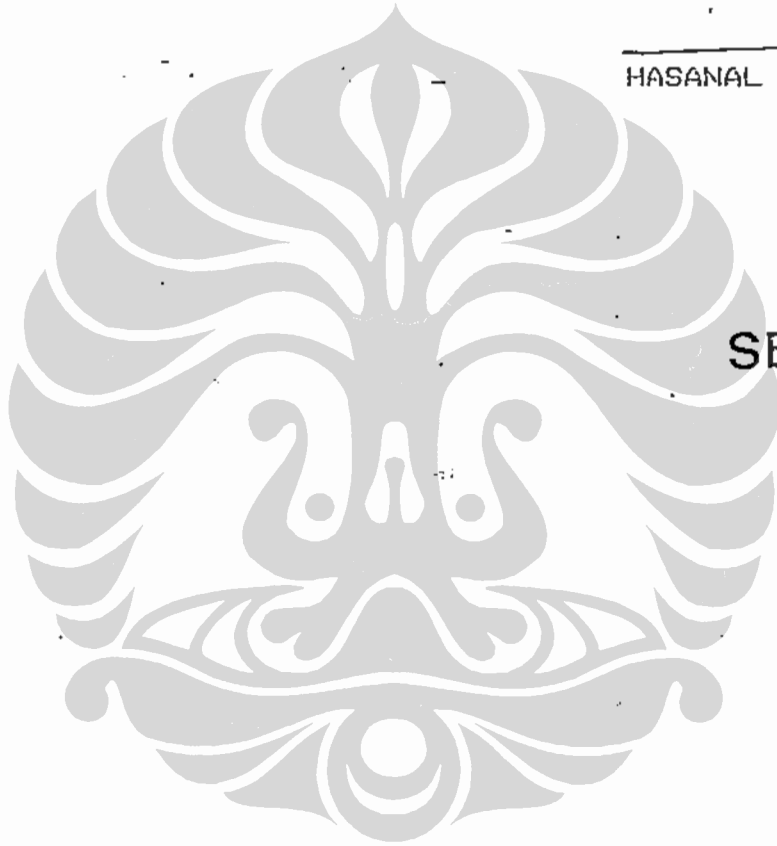
Jakarta, 30 Januari 2000

Not

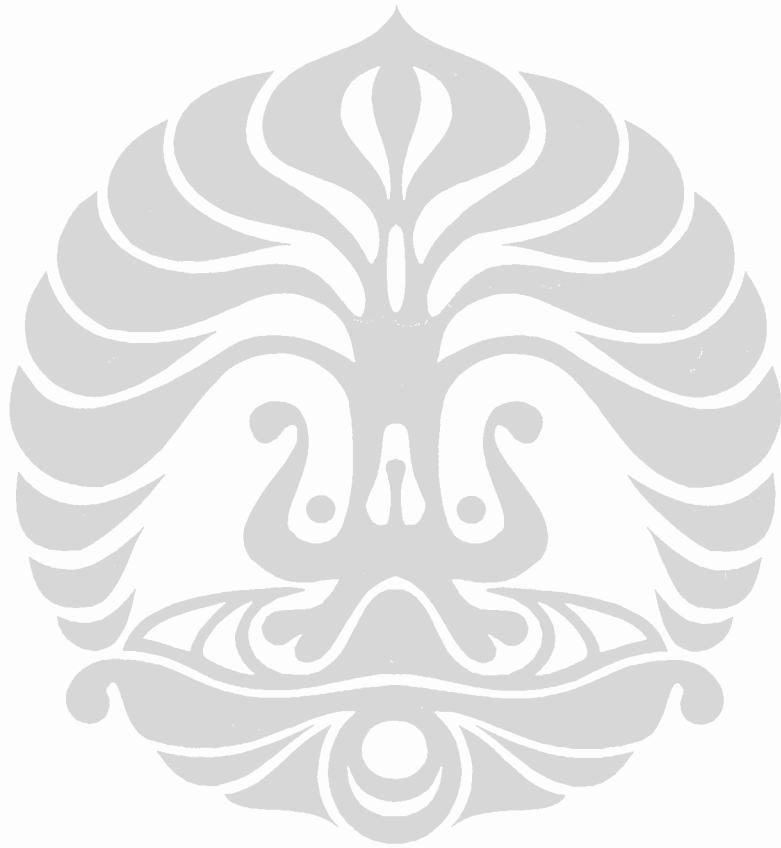
Yani



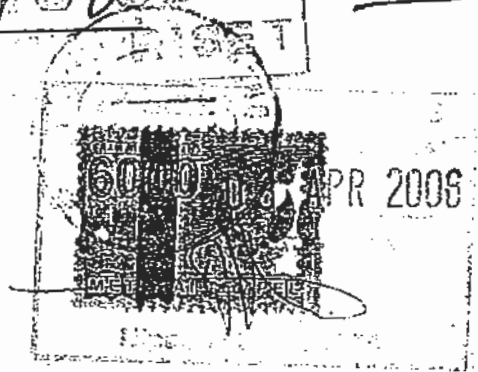
HASANAL YANI ALI AMIN SH.



SESUAI ASLI



BUKTI TV-8 COPY



MOENDJIATI SOEGITO S.H.

NOTARIS DI JAKARTA

SURAT KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : JHA. 5/9/24. TANGGAL 28 DESEMBER 1978.

JALAN CIDENG TIMUR No. 90A, JAKARTA 10160

TELEPON : 3843128 - 3846770 - 3851522

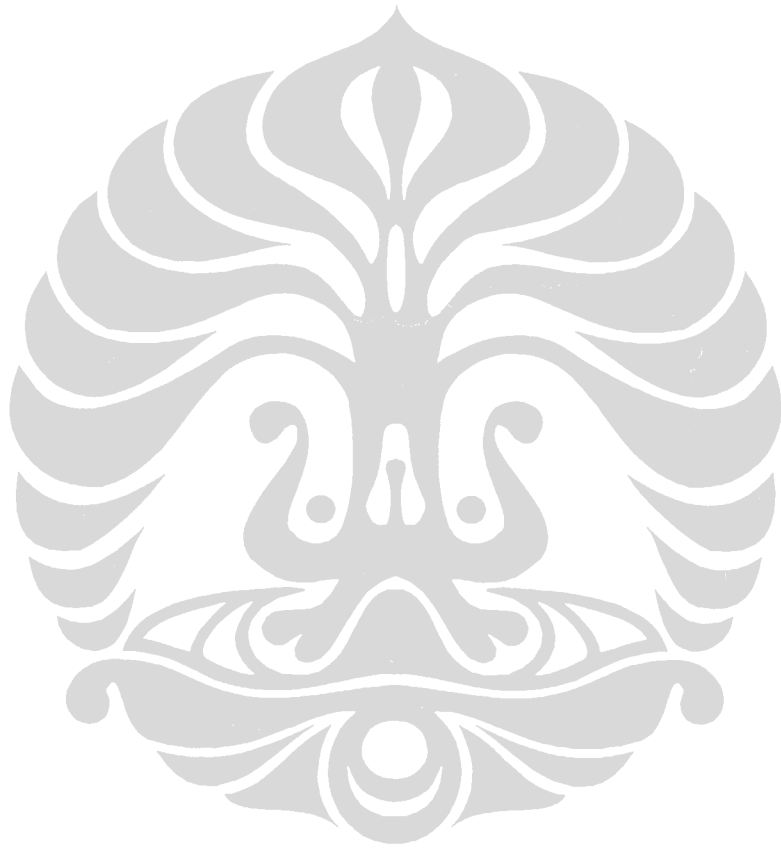
FAX : 3846770

A K T A

PENGALIHAN HAK ATAS TAGIHAN

TANGGAL : 22 DESEMBER 2000.

NOMOR : 12.-



Kantor Notaris
MOENDJIATI SOEGITO S.H.

-Pada hari ini, Jum'at, tanggal 22 (duapuluh dua) --
Desember 2000 (dua ribu). -----

-Hadir dihadapan saya, MOENDJIATI SOEGITO, Sarjana --
Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh -----
saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan yang akan --
disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

1. Tuan IWAN WIDJANARKO SEMEKTO (menurut Kartu Tanda
Penduduk bernama Insinyur IWAN WIJANARKO), -----
swasta, bertempat tinggal di Depok, Jalan -----
Iskandar 45, Blok Q/6, Rt.02 Rw.06, Kelurahan -----
Sukmajaya, pemegang Kartu Tanda Penduduk -----
Nomor 32.03.73.2001.19263, berlaku sampai dengan -----
tanggal 2 (dua) Juli 2001 (dua ribu satu) -----

-menurut keterangannya dalam hal ini -----
bertindak dalam jabatannya selaku Kepala Grup-
Divisi Penyelesaian Kredit dan Penagihan -----
(Group Head Loan Work) Out & Collections -----
Division), Unit Pengelolaan Aset - Kredit, ---
BFPN dan atas kekuatan Surat Kuasa dibuat ----
dibawah tangan tanggal 7 (tujuh) Juli 2000 ---
(dua ribu) Nomor : SRKA-3270/BFPN/1100 - ----
yang aslinya bermeterai cukup diperlihatkan --
kepada saya, Notaris, dan foto copynya yang --
telah dilegalisir dilekatkan pada minut akta-
ini, selaku kuasa dari dan oleh karena itu ---
untuk dan atas nama BADAN PENYEHATAN PERBANKAN

NASIONAL (BPPN), sebuah badan hukum yang dibentuk oleh Pemerintah Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 27 Tahun 1998 tentang Pembentukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional dan mempunyai tugas dan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 A jo.

Pasal 59 A Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 95 tahun 1999 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 99 tahun 1999 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional dan terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyeh

PHOTO COPY
PERBANKAN NASIONAL BERDOMISILI RISET

SAH SOECITO SH

Perbankan Nasional, berdomisili di Jakarta, --
Wisma Bank Danamon lantai 30, Jalan Jenderal --
Sudirman Kav. 44-46, Jakarta 12930; -----

(-untuk selanjutnya disebut : "Assignor" atau ----
"BPFN"); dan -----

- 2. -Tuan ARMAND BACHTIAR ARIEF, karyawan, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Harapan Kav.I,- Rt.001 Rw.003, Kelurahan Bintaro, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5310.280452.0142, berlaku sampai dengan tanggal 28 (duapuluh delapan) April 2003 (dua ribu tiga); dan -----
- Tuan MULIADI RAHARDJA, swasta, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Marga I Nomor 56, Rt.01 Rw.- 01, Kelurahan Sukasari, pemegang Kartu Tanda ---- Penduduk Nomor 32.75.01.1002.32826, berlaku ---- sampai dengan tanggal 10 (sepuluh) Juni 2003 ---- (dua ribu tiga), untuk sementara berada di ---- Jakarta; -----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatan-jabatan mereka masing-masing --- selaku Presiden Direktur dan Direktur dari --- dan selaku demikian untuk dan atas nama ----- perseroan terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA- Tbk., sebuah perseroan terbatas perbankan yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, -- berkedudukan di Jakarta, dengan kantor ----- pusatnya di Wisma Bank Danamon, lantai 3, ---- Jalan Jenderal Sudirman Kav. 44-46, Jakarta --

12930;

(-untuk selanjutnya disebut : "Assignee").

-Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris.

-Para penghadap masing-masing dalam kedudukan tersebut diatas dengan ini terlebih dahulu menerangkan bahwa Assignor dan Assignee secara bersama-sama akan disebut sebagai : "Pihak-Pihak" sedangkan secara sendiri-sendiri akan disebut sebagai : "Pihak".

-bahwa :

A. Berdasarkan surat Contract of Sale tanggal (tigapuluh) Nopember 2000 (dua ribu) yang telah dilegalisir oleh saya, Notaris, dibawah nomor 3791/November/2000 tanggal 30 (tigapuluh) Nopember 2000 (dua ribu) (-untuk selanjutnya disebut "Contract of Sale") yang ditandatangani antara Assignor sebagai penjual dan Assignee sebagai pembeli, Assignor telah mengalihkan Receivables (sebagaimana didefinisikan dalam Contract of Sale) kepada Assignee.

B. Untuk sahnya pengalihan hak dari Receivable sebagaimana ditentukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, Pihak-Pihak telah dan sanggup untuk membuat akta ini, hal mana hendak dilakukan sekarang dengan akta ini.

-Berhubung dengan hal-hal tersebut diatas para penghadap masing-masing dalam kedudukan mereka

PHOTO COPY
BANK BISET

Kantor Notaris
NOTARI SOEGITO SH

tersebut diatas dengan ini menerangkan telah setuju-
dan mupakat sebagai berikut : -----

I. INTERPRETASI. -----

I.1. Definisi dan penafsiran. -----

Dalam akta ini, kecuali apabila disini ---
ditentukan lain dan konteks memerlukan ---
lain, maka : -----

a. semua terminologi seperti ditetapkan ---
dalam Contract of Sale akan mempunyai ---
arti yang sama pada saat dipergunakan ---
dalam akta ini. -----

b. "Receivables" berarti tagihan, hak dan ---
kepentingan yang ada dalam setiap ---
Loan Agreements dan Security ---
Documents, sebagaimana akan diuraikan ---
dalam Schedule yang telah ditanda ---
tangani oleh kedua belah pihak. -----

c. "Obligors" berarti para peminjam/ ---
debitur berdasarkan Loan Agreements, ---
dan "Obligor" akan dipakai dimana ---
sesuai untuk itu. -----

d. "Closing Date" berarti tanggal akta ini ---
atau pemenuhan dari ketentuan-ketentuan ---
yang ditetapkan dalam klausul 2.3 dari ---
Contract of Sale. -----

I.2. Para Pengganti. -----

Penyebutan "Assignor" dan "Assignee", ---
dimana konteks memungkinkan, akan -----

termasuk para pengganti mereka masing-masing dan setiap orang yang mendapatkan hak dari pada mereka.

1.3. Lain-lain.

Dalam akta ini, kecuali konteks memerlukan lain, semua penyebutan peraturan perundang-undangan akan merupakan penyebutan dari ketentuan itu sebagaimana diganti, diubah atau diundangkan kembali dari waktu ke waktu;

kata-kata yang menyebutkan tunggal akan berarti jamak demikian pula sebaliknya kata-kata penyebutan satu jenis kelamin akan termasuk seluruh jenis kelamin; kecuali ditentukan lain, penyebutan atas klausul-klausul dan Schedules adalah mengenai klausul-klausul dan schedule-schedule dari akta ini adalah termasuk schedule-schedule tersebut.

Judul-judul klausul diberikan hanyalah untuk kemudahan dan harus diabaikan dalam menafsirkan akta ini.

II. Pengalihan Hak dan Kepemilikan Atas

Receivables.

II.1. Pengalihan.

Assignor dengan ini mengalihkan kepada Assignee semua hak, kepemilikan, kepentingan dan manfaat atas Receivables

FOTO COPY

RESEARCH

dan semua alat-alat, dokumen-dokumen, surat-surat dan jaminan-jaminan sehubungan dengan Receivables yang Assignor saat ini miliki atau yang Assignor dikemudian hari akan peroleh. Assignee dengan ini menerima pengalihan hak dan kepemilikan tersebut dari Assignor.

II.2. Keabsahan dan Kekuatan Mengikat

Pengalihan terhadap Obligors.

Pengalihan ini adalah sah dan mengikat secara hukum dan karenanya merupakan suatu pengalihan hak sesuai dengan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, terhitung sejak tanggal akta ini.

Sejak tanggal penanda tangan akta ini, Assignor tidak akan membebani Receivables dalam bentuk apapun dan semua hak, titel dan kepentingan terhadap Receivables dialihkan kepada Assignee dan Assignee akan memperoleh hak, titel dan kepentingan tersebut dalam bentuk yang sebenarnya pada saat Closing Date, dan segala keuntungan yang diperoleh atau kerugian yang diderita setelah tanggal akta ini akan menjadi keuntungan dan kerugian dari Assignee.

III. Pembebasan Tanggung Jawab.

Assignee dengan ini setuju bahwa Assignee melepaskan dan membebaskan BPPN dan BPPN Party dari semua dan segala gugatan, kewajiban, tanggung jawab, janji, perjanjian, beban, biaya, tuntutan, pengaduan, ganti rugi atau kerugian dalam bentuk apapun yang ada sekarang, dimasa lampau maupun nanti dikemudian hari yang timbul dari atau sehubungan dengan Receivables.

Assignee tidak akan mengajukan tuntutan atau gugatan apapun terhadap BPPN dan setiap BPPN Party sehubungan dengan masalah-masalah dalam lingkup Klausul III ini.

IV. Hukum yang berlaku.

Keabsahan, interpretasi dan berlakunya akta ini akan ditentukan menurut hukum Republik Indonesia, akan tetapi pemilihan hukum yang berlaku tersebut tidak akan (dan tidak ditafsirkan sebagai) membatasi hak Assignee untuk memulai/melakukan tuntutan/gugatan terhadap Assignor dan/atau setiap asset/harta Assignor disetiap wilayah yang dianggap baik oleh Assignee.

V. Lain-lain.

Akta ini adalah merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dan merupakan bagian dari Contract of Sale dan karenanya harus dibaca

PHOTO COPY
BUKTI RISET

sesuai dengan dan sebagai bagian dari Contract-
of Sale. ✓

----- - DEMIKIANLAH AKTA INI - -----

-Dibuat sebagai minuta, dibacakan serta ditanda-
tangani di Jakarta, pada hari dan tanggal seperti --
disebutkan pada awal akta ini, dengan dihadiri oleh-
Nyonya ANGGIASARI, karyawan, bertempat tinggal ----
di Jakarta Pusat, Jalan Abdul Muis nomor 22, -----
Rt.008 Rw.008, Kelurahan Petojo Selatan, pemegang --
Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5001.420870.2002, ---
berlaku sampai dengan tanggal 2 (dua) Agustus 2002 .
(dua ribu dua) dan tuan CHANDRA SJAFARI SOELEIMAN, -
Counsel Commercial Legal - AMC, bertempat tinggal ----
di Bekasi Timur, Jalan Bojong Molek 11 F18/8 TNI, ---
Rt.003 Rw.014, Kelurahan Bojongrawalumbu, pemegang .
Kartu Tanda Penduduk nomor 10.5502.220762.1001, -----
berlaku sampai dengan tanggal 22 (duapuluh dua) ----
Juli 2002 (dua ribu dua), untuk sementara berada ---
di Jakarta, sebagai saksi-saksi. -----

-Segera setelah akta ini, saya, Notaris bacakan ----
kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka ditanda-
tangani lah akta ini oleh para penghadap, saksi-saksi
dan saya, Notaris. -----

-Dibuat dengan dua perubahan, yaitu karena satu ----
tambahan dan satu coretan dengan gantinya. -----

| Tertanda : IWAN WIDJANARKO SOEMEKTO -----
| (Ir. IWAN WIDJANARKO); -----
| : ARMAND BACHTIAR ARIEF; -----

: MULIADI RAHARDJA; -----
: ANGGIASARI; -----
: CHANDRA SJAFARI SOELEIMAN; -----
: MOENDJIATI SOEGITO SH; -----

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. RI.

Notaris di Jakarta,



MOENDJIATI SOEGITO SH.



METERAI materai
SEMPEL
tanda materai

BUKTI T.IV. 7

halaman



PERJANJIAN JUAL-BELI DAN PENYERAHAN PIUTANG

SP-171/BPPN/0600

UNTUK RISET

Kantor Pos.

ARIYADI

005 97336461

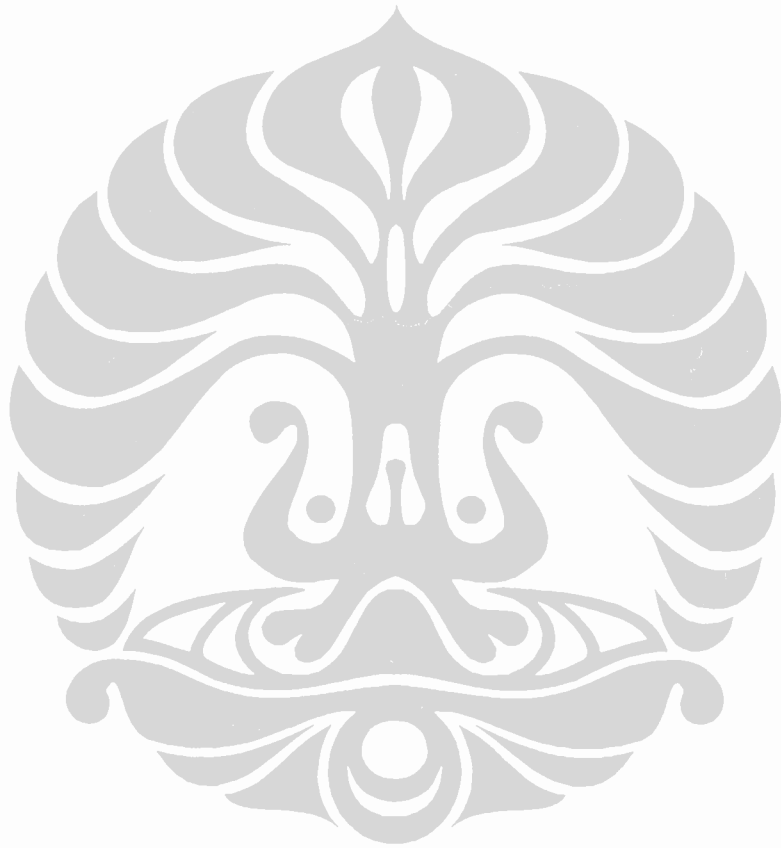
Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang (selanjutnya disebut "PJPP") ini ditandatangani pada hari ini, Jum,at, tanggal tiga puluh Juni dua ribu (30-6-2000), oleh dan antara:


1. PT. Bank Rama, Tbk. suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut "Bank"), yang dalam hal ini diwakili oleh Putu Antara, Ali Basyah Suwardjo dan I-Nyoman-Moena, bertindak selaku Tim Pengelola berdasarkan Keputusan Ketua BPPN Nomor SK-531/BPPN/0400 dan karenanya berhak mewakili untuk dan atas nama PT. Bank Rama, Tbk. untuk membuat PJPP ini dan melaksanakan kewajiban PT. Bank Rama, Tbk. berdasarkan PJPP ini yang mana telah memperoleh persetujuan dari seluruh anggota Tim Pengelola (selanjutnya disebut "Bank"); dan
Badan Penyehatan Perbankan Nasional, suatu badan pemerintah yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden nomor 27 Tahun 1998 tanggal 26 Januari 1998 juncto Peraturan Pemerintah nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional sebagaimana beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2000 (selanjutnya disebut "PP 17/1999"), berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut "BPPN"); yang dalam hal ini diwakili oleh Sumantji Slamet dan Mahmuddin Yasin, keduanya bertindak selaku Deputy Ketua, berdasarkan Surat Kuasa Ketua BPPN Nomor SRKA-472/BPPN/0600, tanggal 7 Juni 2000 (selanjutnya disebut "BPPN").

Bank dan BPPN secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut Para Pihak (sebagaimana didefinisikan di bawah ini).

Para pihak terlebih dahulu menyatakan sebagai berikut:

- A. Bahwa Bank adalah pemilik Piutang (sebagaimana didefinisikan di bawah ini);
- B. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/269/KEP/DIR, Bank Indonesia telah menempatkan Bank dalam program penyehatan pada BPPN;
- C. Bahwa BPPN telah melakukan pengambil alihan pengoperasian dan pengendalian Bank dan oleh karenanya Bank menjadi berstatus Bank Take Over (BTO);
- D. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (1) huruf c PP No. 17, Bank telah diwajibkan untuk antara lain, mengalihkan Piutang (sebagaimana di definisikan dibawah ini) kepada BPPN dengan harga nihil, yaitu nilai buku bersih dari Piutang yang dialihkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (1) huruf c PP No. 17;
- E. Bahwa Bank dan BPPN telah sepakat dalam mengartikan istilah harga nihil sebagaimana dimaksud diatas, yaitu Bank tidak akan memperoleh manfaat atas hasil penjualan Piutang kepada BPPN;
- F. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan Para Pihak tersebut di atas, Para Pihak telah setuju untuk:



- 
1. mengakui dan menegaskan bahwa pengalihan Piutang yang berakur efektif sejak tanggal sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) PJPP ini, terjadi dengan cara jual beli;
 2. mengakui dan menegaskan bahwa seluruh uang yang diterima oleh Bank sebagai pembayaran harga jual Piutang, diberikan kembali kepada BPPN sebagai suatu hibah;
 3. mengakui dan menegaskan adanya jual beli Piutang dan pemberian hibah uang hasil pembayaran harga jual Piutang dari Bank kepada BPPN.

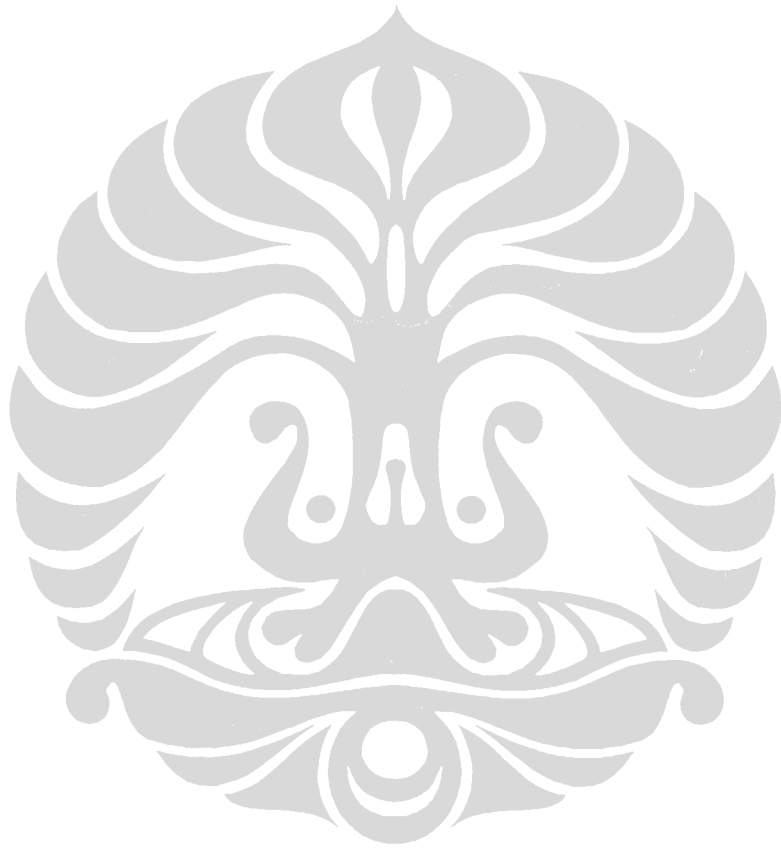
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak dengan ini sepakat untuk melangsungkan Jual Beli dan Penyerahan Piutang berdasarkan PJPP ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 Definisi

Kecuali pada awal kalimat atau jika secara tegas dinyatakan lain, kata-kata dalam PJPP ini yang dimulai dengan huruf besar seperti di bawah ini, harus diartikan sebagai berikut:

1. Debitur : berarti setiap dan semua perorangan dan atau badan hukum yang berutang kepada Bank, sebagai debitur, penjamin (borg), avalist, atau pihak yang memberi agunan guna menjamin lebih lanjut pembayaran/pembayaran kembali utang, dan atau suatu pihak yang secara langsung atau tidak langsung mempunyai kewajiban pembayaran kepada Bank.
2. KUHPerdata : berarti Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.
3. Para Pihak : berarti Bank dan BPPN dan semua pengganti dan penerima hak mereka masing-masing, sedangkan "Pihak" berarti salah satu diantara mereka.
4. Piutang : berarti semua piutang berikut segala sesuatu yang melekat padanya, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak atas penanggungan, hak istimewa, hak atas agunan yang telah ada per tanggal 19 November 1999, yang berjumlah sebagaimana dirinci dalam Lampiran A PJPP ini, termasuk, baik utang pokok, bunga, denda maupun jumlah lain yang terutang oleh para Debitur kepada Bank, baik berasal dari fasilitas kredit maupun fasilitas pembiayaan dan atau surat berharga, baik yang dapat diperdagangkan (*marketable securities*) maupun tidak, dan atau fasilitas-fasilitas lainnya yang telah dibekukan oleh Bank kepada para Debitur baik yang tercantum dalam neraca (*on balance sheet*) maupun yang tidak tercantum dalam neraca (*off balance sheet*), baik yang tercatat maupun yang tidak tercatat dalam buku Bank.

SESUAI ASLI



Pasal 2
Tentang Jual-Beli dan Penyerahan Piutang serta Hibah

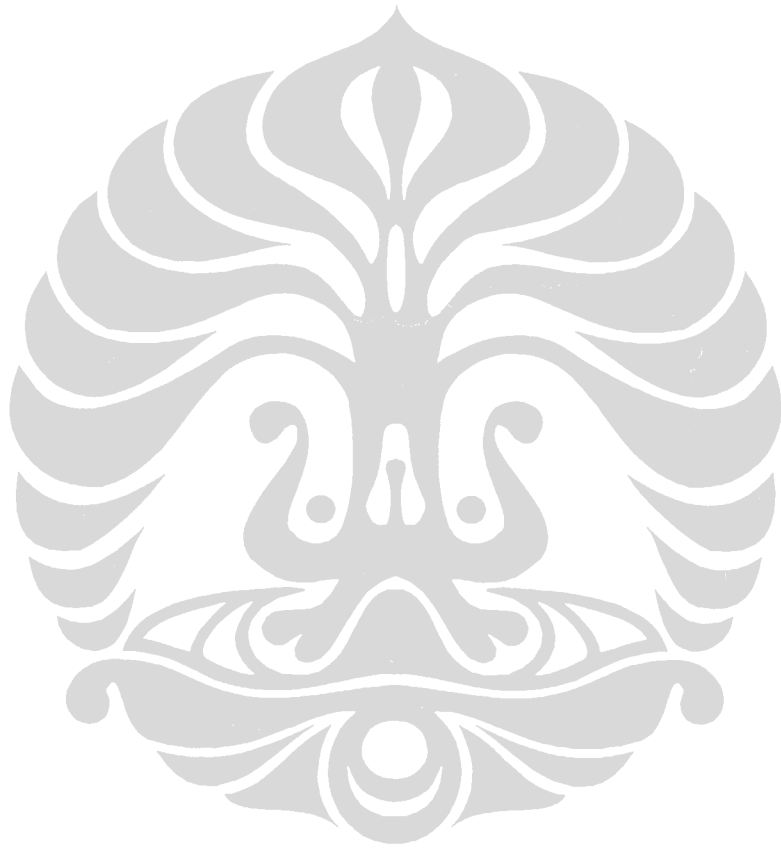
KOP
UNTUK RISET

- (1) Bank dengan ini menegaskan telah menjual dan menyerahkan Piutang kepada BPPN dan BPPN dengan ini menegaskan telah setuju membeli dan menerima penyerahan Piutang dari Bank, dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam PJPP ini.
- (2) Penjualan, pembelian serta penyerahan Piutang ini berlaku efektif sejak tanggal 19 November 1999. Sehingga sejak 19 November 1999, Piutang tersebut telah berpindah kepada BPPN dan segala keuntungan yang didapat dari atau kerugian yang diderita sehubungan dengan Piutang mulai tanggal 19 November 1999 itu semuanya menjadi milik BPPN atau dipikul oleh BPPN. Bank menegaskan bahwa bunga, denda dan kewajiban lain yang oleh Debitur terutang kepada Bank sampai dengan tanggal 19 November 1999 juga termasuk dalam pengertian Piutang yang dijual dan diserahkan oleh Bank kepada BPPN sebagaimana ditegaskan dengan PJPP ini.
- (3) Bank menjamin BPPN bahwa :
 - a. Piutang benar-benar milik Bank dan Bank berhak menjual dan menyerahkan Piutang kepada BPPN dengan syarat dan ketentuan dalam PJPP ini; dan
 - b. Piutang itu benar ada pada tanggal 19 November 1999 tersebut.
- (4) Mengingat penjualan Piutang oleh Bank kepada BPPN dilaksanakan dalam kerangka program penyehatan Bank oleh BPPN q.q. Pemerintah Republik Indonesia q.q. Negara Republik Indonesia, maka Para Pihak menyetujui bahwa harga jual Piutang adalah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah).
- (5) Bank dengan ini mengakui dan menegaskan telah menerima uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) dari BPPN sebelum ditandatanganinya PJPP ini sebagai pembayaran harga Jual Piutang dan PJPP ini berlaku juga sebagai tanda pelunasannya yang sah. Bank selanjutnya mengakui dan menegaskan pula, bahwa sesuai kesepakatan dan persetujuan Para Pihak sebagaimana dimaksud dalam provisi huruf E dan F PJPP ini, dengan ini menghibahkan seluruh hasil penjualan Piutang berupa uang sebesar Rp10.000.000,00 uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) tersebut kepada BPPN yang dengan ini telah menerima baik hibah dari Bank atas uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) tersebut.

Pasal 3
Tentang Pemberian Kuasa

- (1) Bank dengan ini memberi kuasa kepada BPPN untuk, sepanjang dianggap perlu oleh BPPN, mewakili dan bertindak untuk dan atas nama Bank untuk melakukan tindakan yang dianggap perlu sehubungan dengan jual-beli dan penyerahan Piutang kepada BPPN, dan mewakili dan bertindak atas nama Bank, menagih Piutang tersebut, jika perlu melalui proses di hadapan badan peradilan, menerima pembayarannya dan memberi tanda terima untuk pembayaran yang diterimanya, serta melakukan semua tindakan lain yang dianggap penting dan atau perlu oleh BPPN.

SESUAI ASLI



- (2) Bank menegaskan bahwa kuasa ini tidak akan ditarik kembali, dan bahwa kuasa ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PJPP ini, maka kuasa ini juga tidak akan berakhir; dan untuk memberlakukan ketentuan ini, Bank melepaskan ketentuan Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdata.

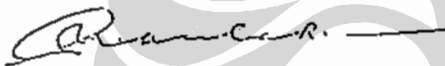
Pasal 4
Aneka Ketentuan

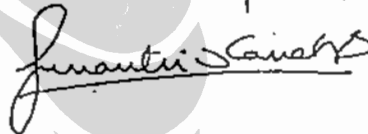
- (1) PJPP ini memuat semua kesepakatan, pengertian dan maksud Para Pihak dalam PJPP ini dan menggantikan semua perikatan dan dokumen yang dibuat sebelumnya antara Para Pihak perihal jual-beli dan penyerahan Piutang.
- (2) Segala biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan PJPP ini, wajib ditanggung dan dibayar oleh Bank.

Sebagai bukti, maka ditandatangani PJPP ini oleh mereka yang berhak bertindak untuk dan atas nama Bank dan atas nama BPPN

PT. Bank Rama, Tbk.


Badan Penyehatan Perbankan Nasional






Nama : Prita Hartara
Jabatan : Koordinator Tim Pengelola

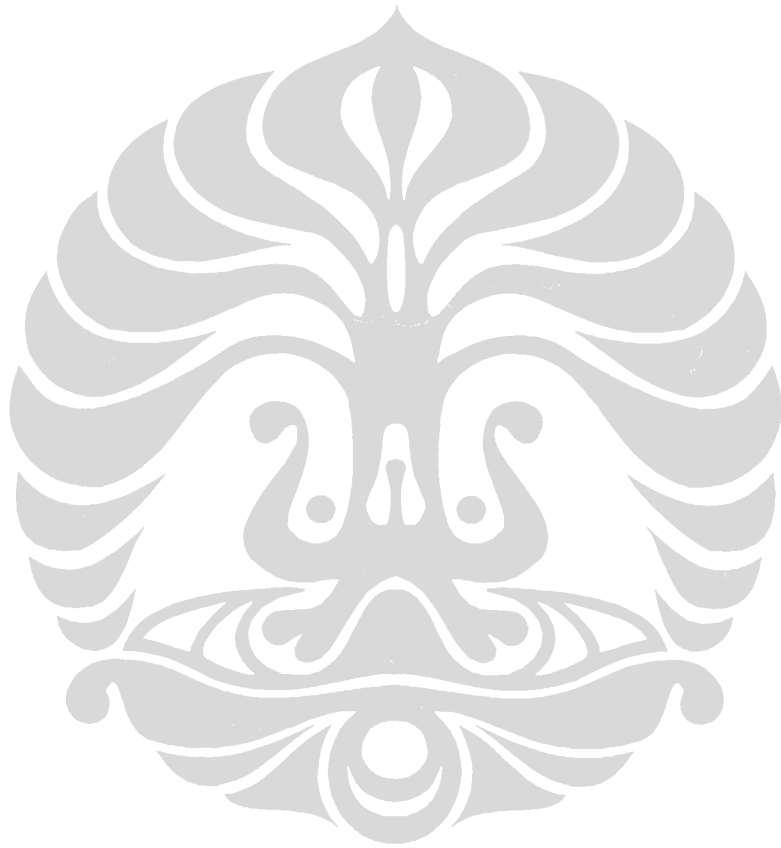
Nama : Sumantri Slamet I. S
Jabatan : Deputi Ketua


Nama : Mahmuddin Yasin
Jabatan :


Nama : Mahmuddin Yasin
Jabatan : Deputi Ketua

Nama :
Jabatan :

SESUAI ASLI



Nomor: 485/2000 (rangkap 2)

Mengetahui untuk legalisasi tanda

FOTO COPY
ESET

tangan dari: Tim Pengelola PT. Bank

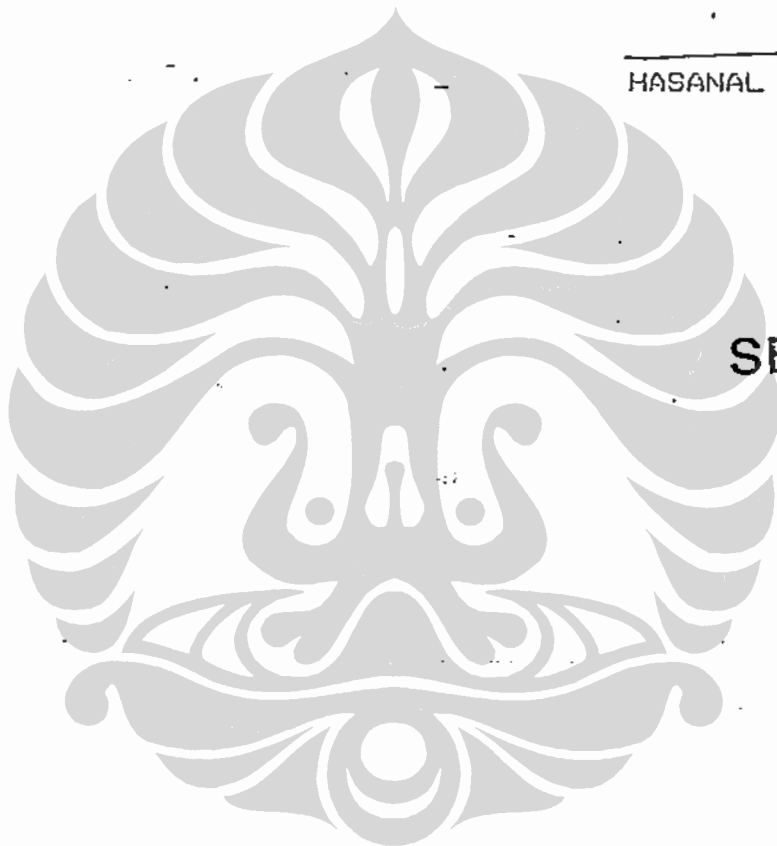
1. -tuan FUTU ANTARA, Koordinator Rama Tbk, bertempat tinggal di Jakarta;
 2. -tuan M. ALI BASYAH SUWARDJO, Tim Pengelola PT. Bank Rama-Tbk, bertempat tinggal di Jakarta;
 3. -tuan SUMANTRI SLAMET I.S, Deputy Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional, bertempat tinggal di Jakarta;
 4. -tuan MAHMUDDIN YASIN, Deputy Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional, bertempat tinggal di Jakarta;
- oleh saya, HASANAL YANI ALI AMIN, SH., Notaris di Jakarta.

Jakarta, 30 Juli 2000

Not



HASANAL YANI ALI AMIN SH.



SESUAI ASLI



Bank Danamon

Jakarta, 16-Feb-2005

No : 2316/HAI-NCA/II/05
Ha. : Pemberitahuan Lelang
Lampiran :-

Kepada Yth :
Sapak/Ibu. JENNY KARNOTO
Desa Tanah Tinggi Tangerang

Dengan hormat,

Dengan ini kami beritahukan kepada Bapak/Ibu, baik sebagai debitur PT Bank Danamon Indonesia Tbk maupun sebagai penghuni barang jaminan, bahwa PT. Bank Danamon Indonesia Tbk berdasarkan hak yang dimilikinya berupa Hak Tanggungan akan melaksanakan lelang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Ruang Lelang KP2LN Serang atas barang jaminan berupa :

- SHM No.610/Desa Tanah Tinggi an. Tan Gosn Tjoo seluas 1,475 m² terletak di Desa Tanah Tinggi Tangerang

Adapun lelang akan diselenggarakan pada :

Hari dan Tanggal : Rabu, 09 Maret 2005
Jam : Pk. 11.00 WIB - selesai
Tempat : Ruang Lelang KP2LN Serang
JL. Raya Serang - Cilegon KM. 3, Legok - Serang

Selanjutnya kami berharap sebelum tanggal lelang tersebut diatas, rumah sudah dalam keadaan tidak dihuni (kosong).

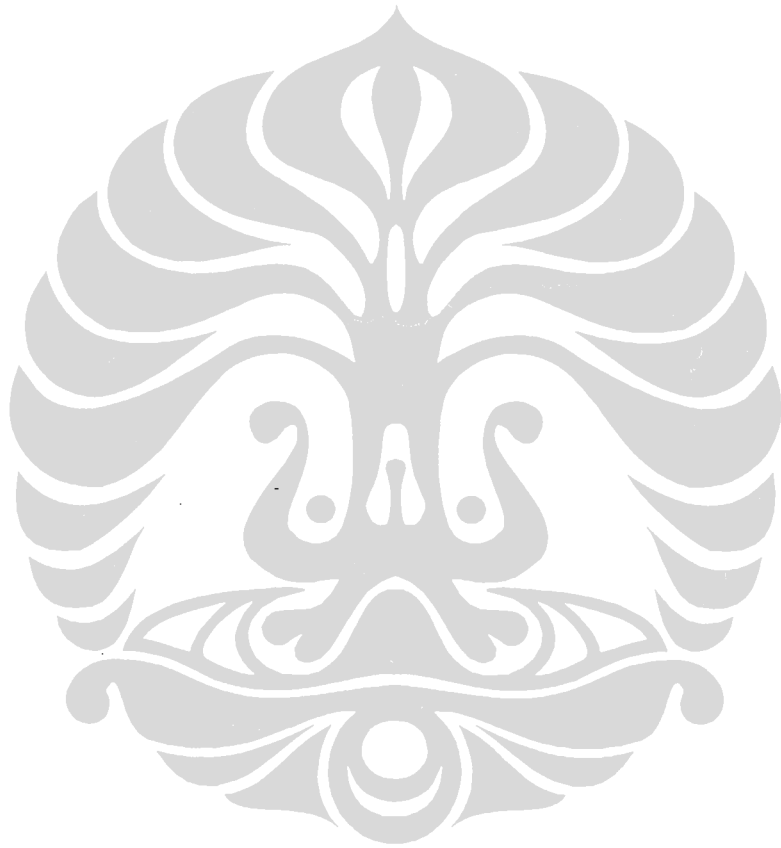
Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,
PT Bank Danamon Indonesia, Tbk

Koentjoro Alimsijah

Cc. :- Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara
- PT Balai Lelang Batavia





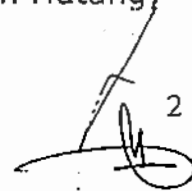
Negeri Tangerang No. 140/PEN.EKS/APHT/2003/PN.TNG. tertanggal 2 Januari 2004;

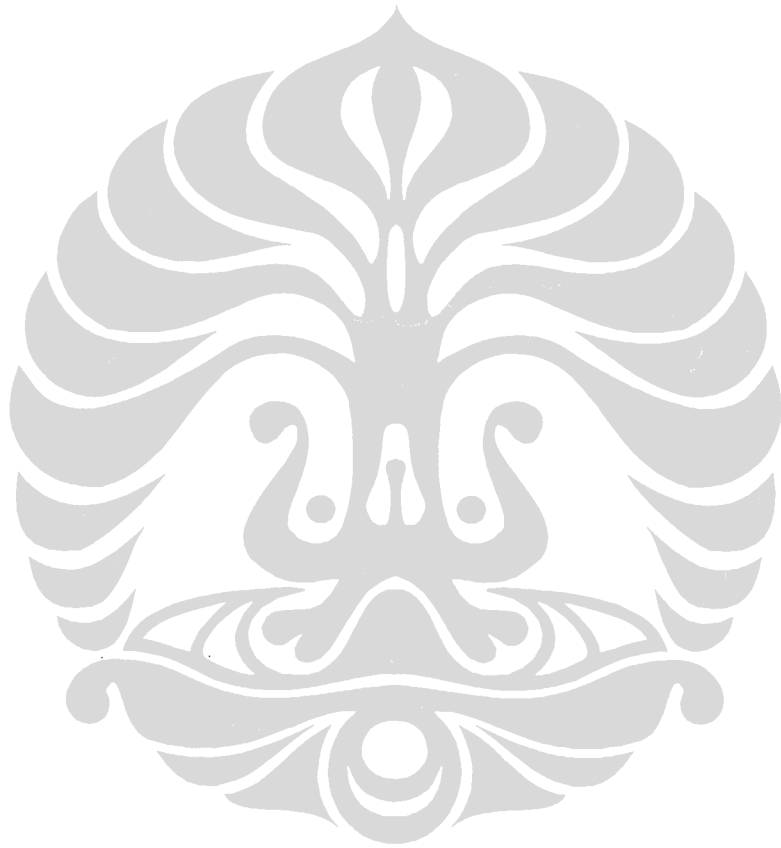
4. Bahwa Pihak Kedua merasa keberatan atas permohonan lelang eksekusi atas Jaminan Hutang dengan alasan bahwa Pihak Kedua adalah pemilik yang sah dan merasa tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan atas Jaminan Hutang tersebut kepada pihak lain dan tidak pernah pula menjaminakan Jaminan Hutang tersebut kepada siapapun, termasuk kepada Pihak Pertama;
5. Bahwa Pihak Kedua telah mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Tangerang sehubungan dengan kepemilikan Hak atas Jaminan Hutang tersebut, termasuk beban hak tanggungan yang dibebankan di atas Jaminan Hutang yang saat ini dipegang oleh Pihak Pertama, gugatan mana terdaftar dalam regsiter perkara No. 04/PDT.G/2006/PN.TNG, tanggal 09 Januari 2006;
6. Bahwa meskipun demikian, Pihak Kedua menawarkan dan bersedia untuk memberikan kompensasi kerugian kepada Pihak Pertama agar Pihak Pertama bersedia pula untuk melepaskan hak-haknya atas Jaminan Hutang tersebut;
7. Bahwa Pihak Pertama menerima tawaran dari Pihak Kedua dan bersedia untuk melepaskan hak-haknya atas Jaminan Hutang tersebut dengan ketentuan-ketentuan yang akan diuraikan lebih lanjut dalam perjanjian ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para pihak setuju dan sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Perdamaian dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

- (1) Bahwa Pihak Pertama adalah pemegang yang sah atas Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 1136/1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Koyamadya/Kabupaten Tangerang tanggal 29 Maret 1997 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 31 Tangerang/1997 tanggal 29 April 1997 yang dibebankan di atas sebidang tanah Hak Milik seluas 1.475 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 610/Tanah Tinggi, Gambar Situasi No. 6321 tanggal 24 Juni 1991 atas nama TAN GOAN TJOAI, berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang ada di atasnya yang menurut sifat dan/atau peruntukannya atau berdasarkan ketentuan undang-undang dianggap sebagai benda tetap, selanjutnya disebut Jaminan Hutang;





- (2) Bahwa Pihak Kedua menawarkan kepada Pihak Pertama penyelesaian damai atas perkara gugatan tersebut di atas berupa kesediaan Pihak Kedua untuk memberikan kompensasi kerugian kepada Pihak Pertama berupa sejumlah uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tigapuluh lima juta Rupiah);

Pasal 2

Bahwa Pihak Pertama bersedia untuk menerima tawaran penyelesaian damai dari Pihak Kedua dengan cara Pihak Kedua memberikan kompensasi kerugian kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 35.000.000,- (tigapuluh lima juta Rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut :

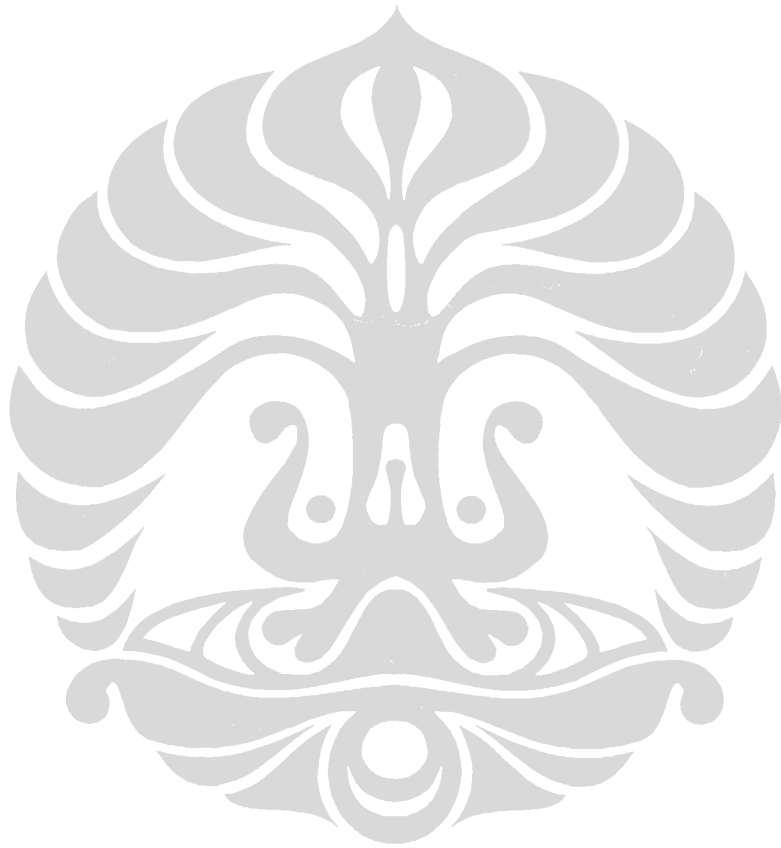
- (1) Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat ditandatanganinya Perjanjian damai ini;
- (2) Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta Rupiah) dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian damai ini;
- (3) Seluruh pembayaran tersebut di atas disetorkan oleh Pihak Kedua ke Rekening SME Collection Account 5 milik PT. Bank Danamon Cabang Kuningan No. 0004126769;

Pasal 3

Setelah Pihak Pertama menerima secara efektif seluruh pembayaran sejumlah uang dari Pihak Kedua sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 Perjanjian ini, maka Pihak Pertama berjanji untuk melepaskan semua hak-haknya dan menyerahkan dokumen-dokumen Jaminan Hutang kepada Pihak Kedua, yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No. 610/Tanah Tinggi, Sertifikat Hak Tanggungan No. 1136/1997 dan akta-akta lainnya yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik No. 610/Tanah Tinggi termasuk surat permintaan penghapusan Hak Tanggungan (roya) yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan setempat, dengan ketentuan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang sependapat dan mengabulkan gugatan Pihak Kedua tersebut dengan putusan yang menyatakan bahwa Pihak Kedua adalah benar sebagai pemilik yang sah atas Jaminan Hutang tersebut;

Pasal 4

- (1) Pihak Kedua menjamin dan/atau membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan hukum pihak lainnya atas adanya penyerahan dan penerimaan dokumen-dokumen Jaminan Hutang sebagaimana tersebut di atas;



(2) Apabila dikemudian hari ternyata Pihak Pertama mendapatkan tuntutan hukum atau tuntutan dalam bentuk apapun dari pihak lainnya, akibat penyerahan dan penerimaan dokumen-dokumen Jaminan Hutang tersebut di atas sehingga Pihak Pertama diwajibkan atau dihukum oleh suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk membayar ganti rugi ataupun segala bentuk pembayaran atau biaya-biaya lainnya yang timbul akibat tuntutan tersebut, maka Pihak Kedua berjanji untuk menanggung (membayar) segala bentuk pembayaran yang diwajibkan kepada Pihak Pertama;

Pasal 5

Pihak Kedua menjamin bahwa pihak-pihak yang hadir pada persidangan dalam perkara No. 04/Pdt.G/2006/PN.Tng, yaitu Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan tidak keberatan atas Perjanjian Perdamaian ini;

Demikian perjanjian ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada hari ini, Kamis tanggal ~~23 Februari~~ 2006 dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing rangkap mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Pihak Pertama,



ANDI ARIFAI AMING, SH.

Pihak Kedua,

ISMAIL FAHMI NASUTION, SH





**KARTU TANDA PENDUDUK
WARGA NEGARA INDONESIA
PEMERINTAH KOTAMADYA DATI II TANGERANG**

Kartu Tanda Penduduk dengan melampirkan paspor atau surat lain yang sah sebagai pengganti paspor yang bersangkutan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh hak kewarganegaraan. Kartu Tanda Penduduk yang diterbitkan berdasarkan peraturan ini berlaku dengan status kewarganegaraan.

0675-958

[Handwritten signature]



Tanda tangan dan atau Cap Jempol di bagian belakang K.T.P.

6 19 2000

Nomor : 32.75.01.1001.25405
 Nama : YAHYI S
 Jenis Kelamin : PRIA
 Golongan darah :
 Tempat, lahir : TANGERANG, 10-11-1950
 Agama : ISLAM
 Pekerjaan : KAWIR
 Pendidikan : SD/UKH
 Tanggal : 05/02
 Tempat Tinggal : TANAH TINGGI
 Kecamatan : TANAH TINGGI
 Kabupaten : TANGERANG
 Berisiko Masy:

MARI 1971
 KAMAT LANGKAWI
 D.S. H. JARYONIG
 NIP. 010.054.2114

10 NOV 2000

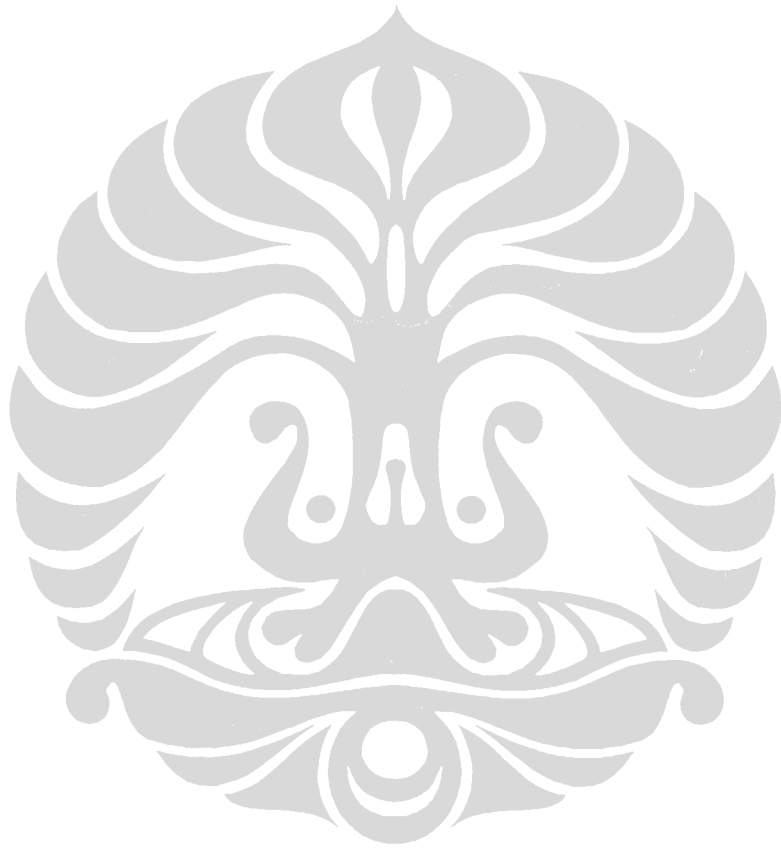
P.3.1



Untuk memenuhi bea materai
di tempelkan oleh saya :
Kend. Kantor Pos/Bendahara



IIS AISYAH
NIPPOS 964208817



P-3.2

**KARTU TANDA PENDUDUK
WARGA NEGARA INDONESIA
PEMERINTAH KOTA TANGERANG**

10-54
1334528

[Signature]

**LURAH
TANAH TINJAU**

[Portrait Photo]

Tanda tangan dan atau Cap Jempol dan pemegang KTP

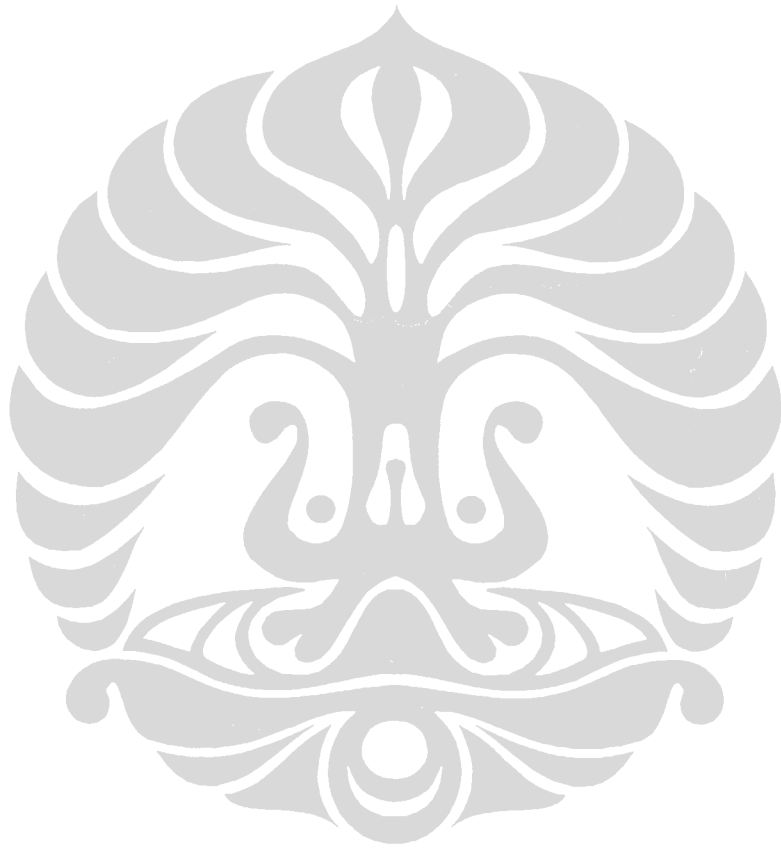
Nomor K.T.P. : 32.75.01.1001.10063
 Nama Lengkap : YANDIH S
 Jenis Kelamin : PRIA Golongan Darah :
 Tempat/tgl.lahir : TANGERANG, 10-11-1950 Agama: ISLAM
 Status Perkawinan : KAWIN
 Pekerjaan : DAGANG
 Alamat : JL. MELAYI XI
 R.T./R.W. : 03/03
 Kelurahan : TANAH TINJAU
 Kecamatan : TANGERANG
 Berlaku hingga : 10 NOV 2006

**LURAH
TANAH TINJAU**

[Signature]

H. **KUSASIH, S.Sos**
 NP. 050.022.469

Untuk memenuhkan kewajiban
 (Kewajiban oleh warga :
 Kewajiban 60/10 s.d. 70/10 tahun
 2006
APR 2006
IS AISYAH
 NIPPOS 964208817



P-4.1



SURAT TANDA PENERIMAAN LAPORAN / PENGADUAN

NO. POL : K / 128 / I / 2005 / Res. Tangerang

Yang bertanda tangan dibawah ini, bahwa pada hari **Senin** Tanggal **31 Januari 2005** Pukul **11.30** Wib telah datang ke Kantor Kepolisian Resort Tangerang, seorang Laki-laki / Perempuan Bangsa Indonesia yang mengaku :

- a. Nama : **YANDIH, S**
- b. Tempat Tgl. Lahir : **Tangerang, 10 - 11 - 1950**
- c. Agama : **Islam**
- d. Pekerjaan : **Dagang**
- e. Alamat : **Jl. Melati XI No 70 Rt 03 / 03 Kel. Tanah Tinggi Kota Tangerang**

Telah melaporkan bahwa terjadi peristiwa perkara :

**PEMALSUAN SURAT
(Pasal 263 KUHP)**

Tempat kejadian : **II. Jakarta I Blok A 6 / 9 Rt 04 / 14 Kel. Cimone Kec Kota Tangerang**
Tada Tanggal : **Selasa, 23 Nov 2004** Pukul **10.00** Wib

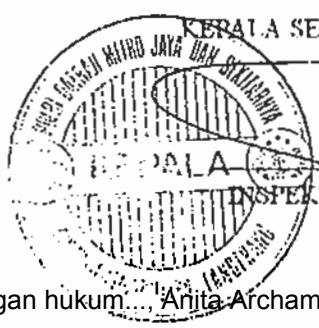
Kerugian :
Atas Nama : Pelapor : Yang dilakukan : **TAN GOAN TJOA**
Alamat : **Soa TRP**

Sebuah Laporan pengaduan No. Pol. : **K / 128 / I / 2005 / Res Tangerang**

Demikian surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan ini dibuat untuk dipergunakan sepenuhnya.

Tangerang, **31 Januari 2005**

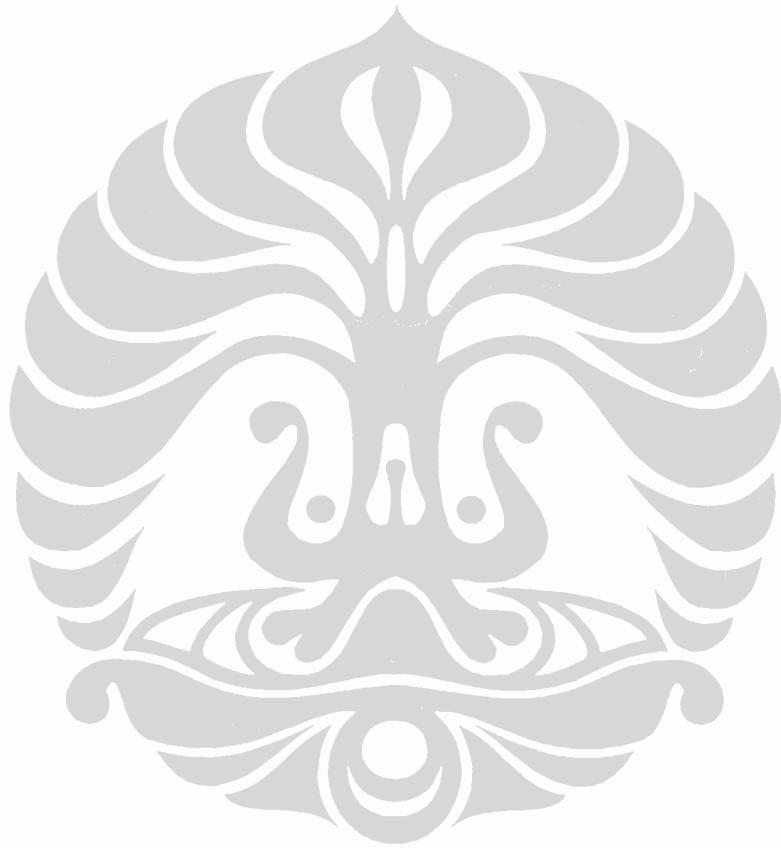
AN. KEPALA KEPOLISIAN RESORT METRO TANGERANG
KEPALA SENTRA PELAYANAN KEPOLISIAN



SURAT TANDA
INSPEKTUR POLISI SATU NRP 64020296

Untuk memenuhi Administrasi
di tetapkan oleh saya :
Kepala Kantor Pelayanan
6010 APR 2005

IS AISYAH
NIPPOS 964208817



SURAT PERNYATAAN

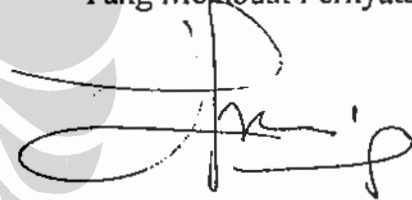
Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : YANDI. S
Umur : 55 Tahun
Pekerjaan : Pedagang
No. KTP : 32.75.01.1001.10063
Alamat : Jl. Melati XI RT 03/03 Kel. Tanah Tinggi
Kec. Tangerang Kota Tangerang

Dengan ini menyatakan bahwa kami belum pernah menjual/memindah tangankan tanah seluas 1.475 M² yang terletak di RT 03/03 Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Tangerang dengan surat Hak Milik No. 610 atas nama Yandi. S dan dikeluarkan oleh kantor BPN Tangerang.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dan ditanda tangani oleh warga masyarakat Tanah Tinggi Daftar Terlampir dengan sebenarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak lain dan bersedia untuk diambil sumpah atau dimeja hijaukan apabila pernyataan ini tidak benar.

Tangerang, 10 Januari 2005
Yang Membuat Pernyataan

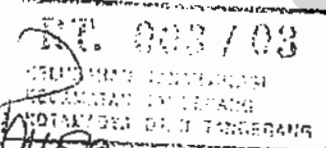


YANDI. S

Saksi :

Ketua RT 03/03

Ketua RW 03
Kel. Tanah Tinggi



AJA ATMAJA



DRS. H.M. TARIGAN

Mengetahui,

Kepala Kelurahan Tanah Tinggi




H. MAS KOSASIH. S.SOS