

TIDAK ADANYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMBELI LELANG BERITIKAD BAIK PADA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG DALAM KASUS
ROBERT SUDJASMIN VS P.T SUMMARECON

TESIS

EVELINE HUTAPEA
0706176611



Fakultas Hukum
Program Magister Kenotariatan
Universitas Indonesia
Depok
Januari, 2010



TIDAK ADANYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMBELI LELANG BERITIKAD BAIK PADA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG DALAM KASUS
ROBERT SUDJASMIN VS P.T SUMMARECON

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

EVELINE HUTAPEA
0706176611



Fakultas Hukum
Program Magister Kenotariatan
Universitas Indonesia
Depok
Januari, 2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Eveline Hutapea

NPM : 0706176611

Tanda tangan:



Tanggal : 06 Januari 2010

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Eveline Hutapea

NPM : 0706176611

Program Studi : Kenotariatan

Judul Tesis : Tidak adanya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Beritikad Baik Pada Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Dalam Kasus Robert Sudjasmin vs P.T Summarecon

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Hukum Notariat, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Dewan Penguji

Pembimbing : F.X Sutardjo, S.H. M.Sc

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

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H.,M.H

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Januari 2010



KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan pada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan saya kekuatan untuk menyelesaikan penulisan tesis ini. Semoga tesis ini dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan hukum di Negara Indonesia kita tercinta ini. Oleh karena itu saya ucapkan terima kasih sebesar-besarnya pada:

1. Bapak F.X Sutardjo, S.H.,M.Sc. sebagai pembimbing saya yang telah memberikan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membantu saya menyelesaikan tesis ini;
2. Ibu Saur DelimaTobing, Bapak Robert Sudjasmin yang telah membantu saya dalam memperoleh data-data yang saya perlukan untuk membuat dan melengkapi penulisan tesis ini.
3. Rekan-Rekan sivitas akademika "Rainbow" vinci,uci, ciput, dewi, dindin, otot, jojon, gagap, bambem, mom icha,yunce, "thanks guys...u already coloured my days" dan khusus untuk ade yang sama-sama berjuang untuk mengejar dead line dan bimbingan, "semangat selalu sayang..akhirnya yah".
4. Pak Bowo bersama semua rekan-rekan di secretariat yang sangat membantu saya selama masa perkuliahan dan penyelesaian tesis ini.
5. Papa.mama, amang, inang dan adik-adik semua yang senantiasa memberikan semangat dan selalu mendoakan saya.
6. Hotasi D.P Nababan suamiku tersayang, Amendeo Hottua Ernesto Nababan dan Axel Alberto Hinsatua Nababan anak-anakku tercinta, "You all the love of my life always".

Jakarta, 24 Desember 2009



Eveline Hutapea

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS

AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Eveline Hutapea

NIM : 0706176611

Program Studi : Kenotariatan

Jenis Karya : Tesis

Demi Pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non Exclusive Royalty Free right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Tidak Adanya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Beritikad Baik Pada Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Dalam Kasus Robert Sudjasmin vs P.T Summarecon”.

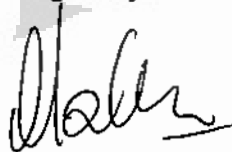
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data base, merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 06 Januari 2010

Yang Menyatakan,



(Eveline Hutapea)

ABSTRAK

Nama : Eveline Hutapea
Program Studi : Notariat
Judul : Tidak adanya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Beritikad Baik pada Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Dalam Kasus Robert Sudjasmin VS P.T Summarecon

Lembaga Lelang adalah suatu bentuk penjualan di muka umum yang pelaksanaannya telah diatur oleh Vendu Reglement 1908 (Peraturan Lelang 1908) dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang. Pada lelang dihasilkan produk hukum yang otentik yaitu suatu Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna khususnya bagi pembeli lelang. Pada kasus pembatalan Risalah Lelang oleh pengadilan saat ini yang terjadi khususnya yang berkaitan dengan lelang benda tidak bergerak seperti tanah dan pemenang lelang yang beritikad baik dirugikan karena kehilangan hak mereka atas tanah yang dibelinya melalui Lelang. Demikian Tesis ini membahas mengenai tidak adanya perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik pada perolehan hak atas tanah melalui lelang dalam suatu kasus agar lelang dapat berlaku efektif.

Kata Kunci:

- Perlindungan Hukum
- Lelang
- Itikad Baik

ABSTRACT

Name : Eveline Hutapea
Major : Magister of Notary
Title : The Absence Of Legal Protection Towards The Auction Buyer Who Purchase Rights On land In Good Faith Through An Auction In Case Of Robert Sudjasmin vs P.T Summarecon

Auction is a public sale which ruled by the Vendu Reglement 1908 (Auction Law 1908) and held by the Auctioneer. In the Auction there were an authentic law product called The Auction Minute that gave a certainty of law especially for the buyer in the auction. In the case of the Auction Minute cancelled by the court decision concerning legal dispute relating to immocheable goods auction and the good faith buyer has been suffered losing their rights of land that they already bought from the auction. Therefore this thesys talking about the absence of legal protection towards the auction buyer who purchase rights on land in good faith through an auction in one case to make the auction can works effectively.

Key words:

- Legal Protection
- Auction
- Good faith

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
Bab 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang masalah.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	13
C. Metode Penelitian.....	13
D. Sistematika Penulisan.....	15
Bab 2 TIDAK ADANYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG BERITIKAD BAIK PADA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG DALAM KASUS ROBERT SUDJASMIN VS PT SUMMARECON.....	17
2.1. LEMBAGA LELANG.....	17
2.1.1 Sejarah Lelang.....	17
2.1.2 Pengertian lelang dan dasar hukumnya.....	18
2.1.3. Asas-asas lelang.....	23
2.1.4. Fungsi lelang.....	24
2.1.5 Jenis-jenis lelang.....	25
2.1.6 Pejabat lelang.....	28
2.1.7 Pemohon lelang.....	31
2.1.8 Prosedur lelang.....	32
2.1.9. Risalah Lelang.....	38
2.1.10. Penyerahan Barang Dalam Lelang.....	44
2.2 PENGURUSAN PIUTANG NEGARA OLEH PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA.....	46
2.2.1 Dasar Hukum Pengurusan Piutang Negara.....	47
2.2.2 Wewenang Panitia Urusan Piutang Negara.....	49

2.2.3	Jenis-jenis Piutang Negara yang diurus oleh Panitia Urusan Piutang Negara.....	51
2.2.4	Prosedur Pengurusan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.....	51
2.3	PENGALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LELANG.....	53
2.3.1	Kewajiban Penjual, Pemenang lelang, Kantor lelang/Pejabat Lelang dan Kantor Pertanahan atas Lelang yang Telah Dilaksanakan.....	53
2.3.2	Pembatalan Risalah Lelang oleh Pengadilan.....	56
2.4	TIDAK ADANYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI LELANG BERITIKAD BAIK DALAM KASUS ROBERT SUDJASMIN VS PT. SUMMARECON.....	62
2.4.1	Kasus Posisi.....	62
2.4.2	Analisis Kasus.....	80
Bab 3	KESIMPULAN DAN SARAN.....	102
3.1	Kesimpulan.....	102
3.2	Saran.....	102
	Daftar Pustaka.....	105
	Lampiran	

BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Lelang menurut sejarah berasal dari bahasa latin "auctio" yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Lelang sebenarnya telah lama digunakan, hal tersebut dinyatakan oleh Herodotus, bahwa lelang tersebut mulai ada kira-kira 500 tahun Sebelum Masehi di Babylon antara lain lelang karya seni, tembakau, kuda, budak dan sebagainya.

Di Indonesia, lelang merupakan suatu penjualan dimuka umum yang secara resmi masuk dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stb. 1908 Nomor 1908) yang hingga sekarang masih berlaku, berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-undang Dasar 1945.¹ Lelang diatur secara khusus pada tahun 1908 yang pada mulanya oleh pemerintah Hindia Belanda. Saat itu Hindia Belanda adalah negara jajahan sedangkan jabatan pejabat pemerintahan dan perusahaan-perusahaan Belanda di Hindia Belanda dijabat oleh orang-orang Belanda. Bila terjadi Mutasi dan perpindahan pejabat Belanda tersebut timbul masalah mengenai penjualan barang-barang dari para pejabat yang mutasi tersebut. Oleh karena pertimbangan itulah pemerintah Hindia Belanda terpikir untuk mengatur dalam peraturan tersendiri mengenai lembaga lelang yang saat itu sangat dibutuhkan. Pada saat itu dibentuklah inspeksi lelang yang bertanggung jawab dan berada dibawah Menteri Keuangan yang pada waktu itu disebut *Direktuur van*

¹ Indonesia, Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945.

financient. Di bawah Menteri Keuangan terdapat unit operasionalnya yang disebut *Vendu Kantoren* (Kantor Lelang Negeri), yang saat itu belum terlalu banyak. Kurangnya praktek lelang tersebut mendorong gubernur jenderal untuk daerah-daerah yang belum terjangkau *Vendu Kantoren* oleh karena itu maka diangkatlah *Vendumasteer klas II* (Pejabat Lelang kelas II). Pada waktu itu pejabat lelang kelas II dipergunakan oleh Pejabat Notaris setempat dan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan maka jabatan tersebut ditingkatkan menjadi pejabat kantor Lelang kelas I.

Lelang apabila diartikan dalam *Vendu Reglement* adalah penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Sedangkan Lelang berdasarkan *Black's Law Dictionary*, "auction is a sale of property to the highest bidder."² Hal tersebut dapat diartikan bahwa lelang adalah penjualan benda kepada penawar yang tertinggi.

Pendapat lainnya mengenai lelang antara lain oleh Polderman yang menyatakan bahwa lelang adalah, "suatu alat untuk mengadakan perjanjian konsensus yang paling menguntungkan bagi penjual, dengan jalan menghimpun para peminat". Disamping Polderman ada pendapat lainnya mengenai lelang yaitu Roell, merumuskan bahwa:

"Lelang adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran

² Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, eight edition, (ed. Bryan A. Garner, 2004) hal. 139.

untuk membeli barang atau barang-barang yang ditawarkan sampai pada suatu saat dimana kesempatan itu lenyap.”

Kemudian Wennek dari Balai Lelang Rippon Boswell and Company, Swiss, pengertian lelang adalah:³

“An Auction is a system of selling to the public, a number of individual items, one at a time, commencing at a set time on a set day. The auctioneer conducting the auction invites offers of prices for the item from the attenders.”

Berdasarkan pengertian di atas Wennek menyatakan bahwa lelang adalah suatu tindakan berdasarkan suatu sistem penjualan kepada public atas sejumlah barang milik perorangan. Petugas lelang yang menetapkan waktu dan tempat serta mengundang para peserta lelang untuk melakukan penawaran harga atas benda yang dilelang.

F.X. Sutardjo, merumuskan pengertian lelang sebagai berikut:

“Cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau dihadapan Pejabat Lelang, dengan cara pembentukan harga yang kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/lisan atau tertutup/tertulis yang didahului oleh pengumuman lelang.”

Sesuai dengan perkembangan, Menteri Keuangan dalam keputusannya No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberi pengertian bahwa lelang juga dapat dirumuskan sebagai penjualan barang yang terbuka untuk umum, dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang didahului semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai suatu usaha mengumpulkan peminat.

³ F.X. Sutardjo, “Prospek Dan Tantangan Lelang Di Era Globalisasi”, (Makalah pada perkuliahan Peraturan Lelang, Universitas Indonesia, Depok, September 2007 – Desember 2007), hal. 8

Oleh karena itu jelas dinyatakan tidak ada batasan bagi seseorang untuk mengikuti suatu lelang dan juga memenangkan atau membeli barang dari lelang. Lelang sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan. Siapapun dapat memanfaatkan jasa lelang untuk menjual barang-barang secara lelang, asal memenuhi syarat yang ditentukan.⁴ Tetapi pelaksanaan lelang tersebut harus mengikuti prosedur yang telah ditentukan antara lain seperti pengumuman lelang, membayar biaya yang dibutuhkan dan lainnya.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya Lelang mempunyai fungsi yang membuatnya sangat penting dan merupakan suatu alternatif yang tepat dalam menyelesaikan suatu masalah seperti yang disebutkan terlebih dahulu, yaitu:

- Fungsi Privat dari lelang adalah apabila lelang ditinjau dari sisi perdagangan, pada dasarnya merupakan alat untuk mengadakan perjanjian jual beli barang dengan cara-cara yang diatur dengan undang-undang. Selain itu F.X. Rutardjo mengartikan lelang tersebut dalam dunia perdagangan sebagai alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan atas penjualan alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan atas penjualan barang yang menguntungkan para pihak terkait.
- Fungsi publik dari lelang adalah:
 - a. mengamankan asset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan asset tersebut
 - b. Pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan law enforcement yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum;

⁴ I Made Soewandi, Balai Lelang, (Yayasan Gloria, Yogyakarta, cet. 1,2005) hal. 40.

c. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.⁵

Selain fungsinya yang sangat penting tersebut yang menjadikan lelang suatu alternatif penjualan yang tepat yang saat ini dipergunakan karena lelang memiliki beberapa sifat yaitu:

1. Adil karena dilaksanakan secara terbuka untuk umum, transparansi dan objektif
2. Aman, karena lelang tersebut dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk untuk itu dan diangkat oleh pemerintah
3. Cepat, dalam arti tidak perlu negosiasi dan didahului oleh pengumuman lelang sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada hari lelang dan sistem pembayaran yang tunai
4. Mampu mewujudkan harga yang wajar dan mencerminkan harga pasar karena penawaran lelang bersifat kompetitif dan transparan
5. Kepastian hukum, hal ini tercermin dari adanya risalah lelang yang merupakan akta otentik, sehingga pembeli dapat mempertahankan haknya dan dapat dipakai sebagai syarat untuk peralihan hak atau balik nama

Dalam Sistem perundang-undangan Indonesia, Penjualan Lelang mempunyai karakteristik tersendiri dengan adanya pengaturan khusus dalam Vendu Reglement atau VR hal tersebut membuat pengaturan dalam undang-undang tersebut bersifat *Lex Specialis*. Dasar penjualan lelang itu sendiri apabila ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merupakan suatu bentuk jual-beli. Hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 1457 KUH Perdata yang merumuskan jual beli adalah persetujuan, dengan mana

⁵ *Ibid.*

pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Jadi Lelang mengandung unsur-unsur dalam definisi jual beli tersebut yaitu adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga dan adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Kekhususan pada lelang di sini adalah apabila jual beli bukan lelang dilakukan proses penawaran antar perorangan sedangkan dalam lelang penawaran dilakukan oleh perorangan kepada publik atau umum. Lelang ini harus diadakan di hadapan pejabat lelang, karena pejabat lelang inilah yang akan menunjuk penawar tertinggi dari dan mencapai harga limit itu sebagai pembeli lelang.⁶

Jadi lelang hanya dapat dilakukan dengan syarat dihadapan seorang Juru Lelang.⁷ Juru lelang saat ini disebut juga sebagai Pejabat Lelang . Pejabat Lelang dibedakan menjadi dua tingkatan yaitu Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. ⁸ Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara yang diangkat untuk jabatan itu. Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan tugas dan wewenangnya selama berkedudukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Pejabat kelas II adalah orang-orang tertentu yang diangkat untuk jabatan tersebut yaitu: Notaris, Penilai, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang kelas I yang berkedudukan di wilayah kerja tertentu yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara. . Kewenangan Notaris dalam hal ini sebagai Pejabat Lelang Kelas II mengalihkan fungsi Pejabat Lelang Kelas I

⁶ Rochmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang (Vendu Reglement), cet 1, (Bandung: Eresco, 1987), hal. 1

⁷ Soemitro, ibid. hal. 2.

⁸ Indonesia, Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang pejabat lelang

yang merupakan Pejabat Lelang Negara kepada Pejabat Lelang Swasta. Selain itu juga Notaris juga mempunyai kewenangan untuk membuat akta Risalah Lelang sehubungan dengan kedudukannya sebagai Pejabat Kelas II.⁹

Keputusan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 mengklasifikasikan lelang menjadi:

1. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Acara Hukum Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.
2. Lelang Non eksekusi adalah penjualan umum diluar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari:
 - a. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara atau barang Milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

⁹ Indonesia, Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LN No. 117 tahun 2004, TLN No. 4432, ps. 15.

b. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat

Oleh karenanya keberadaan lelang dalam sistem perundang-undangan kita masih sangat penting.

Lelang dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian dengan adanya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.¹⁰ Oleh karena dalam syarat sahnya suatu perjanjian itu tidak disebutkan suatu prosedur atau formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai maka dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti mengikat) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian itu.¹¹ Kata sepakat tersebut terjadi saat pejabat lelang menunjuk penawar yang tertinggi dengan mencapai harga tertinggi sebagai pembeli lelang. Adapun hasil dari perjanjian jual beli itu adalah dengan dikeluarkanlah Risalah Lelang oleh pejabat lelang yang melangsungkan lelang tersebut.

Pada Pasal 35 VR, Risalah Lelang sama artinya dengan Berita Acara Lelang. Berita Acara Lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang sebab berita acara lelang tersebut mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.¹² Seluruh klausul Risalah Lelang berasal dari kantor lelang dan bersifat standar atau telah dibakukan. Hal inilah yang sering membuat pembeli tidak mempunyai daya kekuatan yang kuat untuk ikut dalam menentukan klausula risalah lelang agar dapat memberikan perlindungan hukum yang seimbang dari jual beli yang telah dilakukan melalui lelang.. Kaidah positif yang mengatur mengenai lelang yang ada

¹⁰ .Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Burgelijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 38, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), ps. 1320.

¹¹ Subekti, Hukum Perjanjian, cet. 21 (Jakarta: Intermasa, 2005) hal. 15.

¹² M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, (Jakarta: Gramedia, 1994) hal. 187.

selama ini kurang mendukung perkembangan lelang sebagai lembaga jual beli dan kurang memberi perlindungan kepentingan hak-hak pembeli lelang atas barang yang telah dibelinya.¹³

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang berarti adanya kepastian hukum atas hak pembeli lelang atas barang telah dibelinya melalui lelang dan apabila selanjutnya terjadi gugatan atas perolehan benda tersebut maka pembeli lelang seharusnya tidak ikut dihukum ataupun tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang.. Kepastian hak pembeli lelang yang dimaksud adalah hak atas barang yang dibeli melalui lelang pasti dan dijamin Hukum.

Tapi pada kenyataannya sering sekali terjadi gugatan terhadap lelang yang telah dilakukan diajukan ke pengadilan yang mengakibatkan adanya putusan lelang yang dibatalkan ataupun putusan lelang yang tidak dibatalkan sehingga hal ini menimbulkan suatu dualisme dalam perlindungan hukum dan hak atas pembeli lelang. Pada putusan pengadilan yang membatalkan putusan lelang ada beberapa asas yang tidak terpenuhi yaitu asas kepastian hukum hak pembeli lelang dan keseimbangan antara asas kepastian hukum hak pembeli lelang dengan asas kepastian hukum pemilik barang.¹⁴ Jenis lelang yang banyak menjadi objek perkara dan dibatalkan oleh pengadilan adalah jenis lelang eksekusi khususnya barang tidak bergerak seperti tanah.

Padahal seharusnya pembeli barang dalam lelang seharusnya telah memperoleh suatu kepastian hukum setelah dibuat suatu risalah lelang yang merupakan berita acara lelang sebagai suatu akta otentik.¹⁵

¹³ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, cet. 1 (Bandung: Mandar Maju, 2008) hal. 6.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, et.al, cet. 1, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal 66.

¹⁵ Sumitro, *op cit.*, hal. 17.

Risalah lelang dapat dikategorikan sebagai akta otentik karena mengandung unsur sebagai akta otentik berdasarkan pasal 1868 dan 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu bentuknya ditentukan undang-undang, dibuat oleh pejabat atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang serta dibuat di wilayah kerja Pejabat Umum yang bersangkutan yang ditentukan oleh Menteri Keuangan. Jadi Risalah Lelang memiliki kekuatan pembuktian yang sah sempurna bagi para pihak kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Seperti telah disebutkan di atas salah satu fungsi dari lelang adalah sebagai sarana law enforcement atau suatu bentuk untuk menegakan hukum. Apabila ditinjau dari sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan dalam hal ini lelang eksekusi, ada suatu perjanjian yang mendasari pelaksanaan lelang itu sendiri seperti Perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Kenyataannya lelang yang banyak dibatalkan adalah lelang eksekusi atas benda tidak bergerak seperti tanah seperti yang telah disebutkan di atas. Seperti pada kasus yang akan dibahas kemudian yaitu kasus Robert Sudjasmin vs Summarecon.

Pada Kasus ini terjadi perebutan hak atas sebuah tanah yang dikuasai oleh Summarecon Pada kenyataannya Robert Sudjasmin mengaku sebagai pemegang hak milik yang sah dari tanah tersebut, Hal tersebut dapat dibuktikan dengan Risalah Lelang yang dimiliki oleh Robert Sudjasmin pada waktu melakukan pembelian atas tanah tersebut melalui lelang. Pada saat ia akan menguasai tanah tersebut ternyata telah terjadi pembangunan atas tanah tersebut yang dilakukan oleh Summarecon. Summarecon sendiri menyatakan bahwa tanah tersebut adalah merupakan miliknya atas dasar suatu surat girik. Permasalahan inilah yang kemudian menjadi suatu kasus yang menghasilkan suatu keputusan yang memenangkan Summarecon dan salah satu isinya adalah membatalkan Risalah Lelang yang menjadi dasar bagi Robert Sudjasmin dalam memperoleh hak atas tanah tersebut.

Adapun perjanjian yang mendasari dari lelang yang dilaksanakan pada kasus di atas adalah perjanjian utang piutang antara PT Industri Sandang I yang merupakan Perusahaan Negara sebagai Kreditur dengan CV Griya Tirta dengan jaminan sebuah tanah yang pada akhirnya menjadi objek lelang tersebut. Kemudian Pembayaran pinjaman tersebut mengalami kemacetan sehingga PT Industri Sandang menyerahkan penagihan utang tersebut pada Badan Urusan Piutang Negara (BPUN) wilayah VI Jakarta. Adapun proses yang harus ditempuh dalam hal penagihan piutang tersebut adalah melalui¹⁶:

1. BUPN memanggil pihak yang berhutang untuk membuat sebuah pernyataan bersama mengenai jumlah hutang yang harus dilunasinya. Pernyataan Bersama tersebut mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan Hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti. Hal tersebut dikarenakan Pernyataan Bersama memuat irah-irah "Atas Nama Keadilan"
2. Pelaksanaan dari Pernyataan Bersama adalah dengan mengeluarkan suatu surat paksa
3. Pensitaan
4. Pelelangan barang jaminan hutang.

Jadi dalam hal ini lelang merupakan suatu tindak lanjut dari suatu tindakan penyitaan, yang bertujuan untuk memperoleh pembayaran sejumlah utang dengan cara menjual barang yang dijadikan jaminan hutang, yang dalam hal ini adalah tanah.

Lelang dapat dilaksanakan apabila telah melalui beberapa syarat terlebih dahulu seperti pemberitahuan atau pengumuman di surat kabar dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Setelah itu barulah lelang

¹⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 49 tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara, Lembaran Negara Nomor 156 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2104, Ps. 19.

dapat dilaksanakan dan putusan lelang yang diambil dianggap merupakan putusan lelang yang sah karena telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Hasil dari putusan lelang tersebut dituangkan dalam suatu Risalah Lelang yang diberikan pada pemenang lelang sebagai dasar baginya dalam memperoleh hak atas tanah yang telah dibelinya melalui lelang.

Permasalahan disini kemudian timbul pada saat Robert Sudjasmin hendak mempergunakan tanah tersebut sebab ternyata tanah tersebut dalam kekuasaan orang lain. Dan pada akhirnya sampai pada putusan yang membatalkan Risalah Lelang yang dimiliki Rober Sudjasmin sebagai pembeli lelang yang menurut hukum telah sah memperoleh tanah dari hasil pelelangan. Hal tersebut sangat merugikan pembeli lelang yang sudah mengeluarkan biaya pembelian dalam lelang tersebut dan biaya lainnya dalam perolehan hak atas tanah melalui lelang. Sehingga dapat dilihat bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik dalam perolehan hak atas tanah melalui lelang sangat diperlukan khususnya apabila lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur lelang yang telah ditentukan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Oleh karena itu penelitian ini ditunjukan agar lembaga lelang sebagai lembaga yang sangat penting baik bagi masyarakat maupun negara dapat berfungsi dengan baik secara efektif dan memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yang bersangkutan.

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Dengan bertitik tolak dari uraian latar belakang masalah diatas maka rumusan masalah yang ada dan membutuhkan suatu solusi adalah:

"Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli lelang yang beritikad baik khususnya dalam perolehan hak atas tanah melalui lelang dimuka pengadilan?"

1.3. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum yang meneliti berbagai bahan pustaka dengan juga melihat pada kenyataan yang terjadi di masyarakat. Penelitian hukum tersebut ialah penelitian hukum normatif.¹⁷

Penelitian hukum normatif tersebut mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum yang ada khususnya yang berkaitan dengan perjanjian sebagai bentuk dari penjualan di muka umum yaitu lelang ataupun dalam proses peralihan hak atas tanah melalui lelang. Setelah penelitian terhadap asas-asas dilakukan dilanjutkan kemudian dengan penelitian terhadap sistematik hukum dengan cara melihat peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengidentifikasi terhadap pengertian pokok/dasar mempunyai arti tertentu dalam kehidupan hukum seperti keadaan, kejadian atau perilaku/sikap tindak.¹⁸ Setelah itu akan disinkronisasi antara peraturan yang berlaku satu sama lain terhadap kehidupan nyata apakah telah sesuai dan memberikan perlindungan bagi pihak yang terkait . Kemudian Perbandingan hukum antara peraturan lelang dan sejarah dari suatu lembaga

¹⁷ Sri Mamudji, et.al., Metode Penelitian dan Penulisan hukum, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005) hal. 10.

¹⁸ Soerjono Soekanto, Sri Mamamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat, (Jakarta, Penerbit: PT RajaGrafindo Persada, 2006) hal. 15.

lelang juga sangatlah penting untuk mengetahui perkembangan hukum yang telah terjadi dalam peraturan perundang-undangan dan juga dalam penerapannya.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan adalah penelitian eksplanatoris yang menggambarkan dan menjelaskan lebih dalam mengenai kedudukan risalah lelang sebagai akta otentik dalam kehidupan bermasyarakat khususnya bagi pembeli lelang dengan tujuan untuk memberikan jalan keluar atau saran bagi permasalahan yang ada. Jadi apabila dipandang dari tujuannya penelitian ini maka tipe penelitian ini adalah eksplanatoris dengan berfokus pada problem solution dilakukan. Apabila dipandang dari sudut penerapannya penelitian ini adalah penelitian yang berfokus pada masalah (Problem Focused research) yaitu penelitian yang menghubungkan penelitian murni dengan penelitian terapan. Penelitian murni adalah penelitian yang bertujuan untuk pengembangan ilmu atau teori. Sedangkan penelitian terapan adalah untuk memecahkan masalah secara praktis. Oleh karena itu penelitian yang berfokus masalah adalah penelitian yang meneliti permasalahan atas dasar teori yang dikaitkan dengan praktek atau kenyataan yang ada dalam penerapannya di dalam masyarakat.

3. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan dalam penelitian normatif ini menggunakan alat pengumpulan data studi pustaka atau studi dokumen. Adapun sumber data yang digunakan dalam studi kepustakaan tersebut adalah sumber data sekunder.

Data primer adalah data yang yang diperoleh langsung dari masyarakat sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa untuk memperoleh data

sekunder tersebut adalah dengan cara studi kepustakaan. Sumber data sekunder apabila dilihat dari kekuatan pengikatnya terdiri dari:

- Sumber primer yang terdiri dari norma dasar, peraturan dasar, ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, peraturan-peraturan yang ada khususnya yang mengandung lelang dan juga yurisprudensi yang merupakan keputusan dari pengadilan yang berkaitan dengan lelang dan perolehan hak atas tanah melalui lelang
- Sumber sekunder yang memberikan bahan-bahan yang mengandung dengan isu primer serta implementasinya dalam kehidupan sehari-hari seperti makalah-makalah mengenai lelang dan permasalahannya serta perolehan hak atas tanah melalui lelang serta permasalahannya, skripsi, tesis, disertasi, buku, laporan penelitian dan juga buku.
- Sumber tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk mengenai penjelasan terhadap sumber primer dan sumber sekunder, seperti abstrak, ensiklopedia, bibliografi, buku petunjuk, kamus, buku pegangan lainnya.

1.4. Sistematika Penulisan

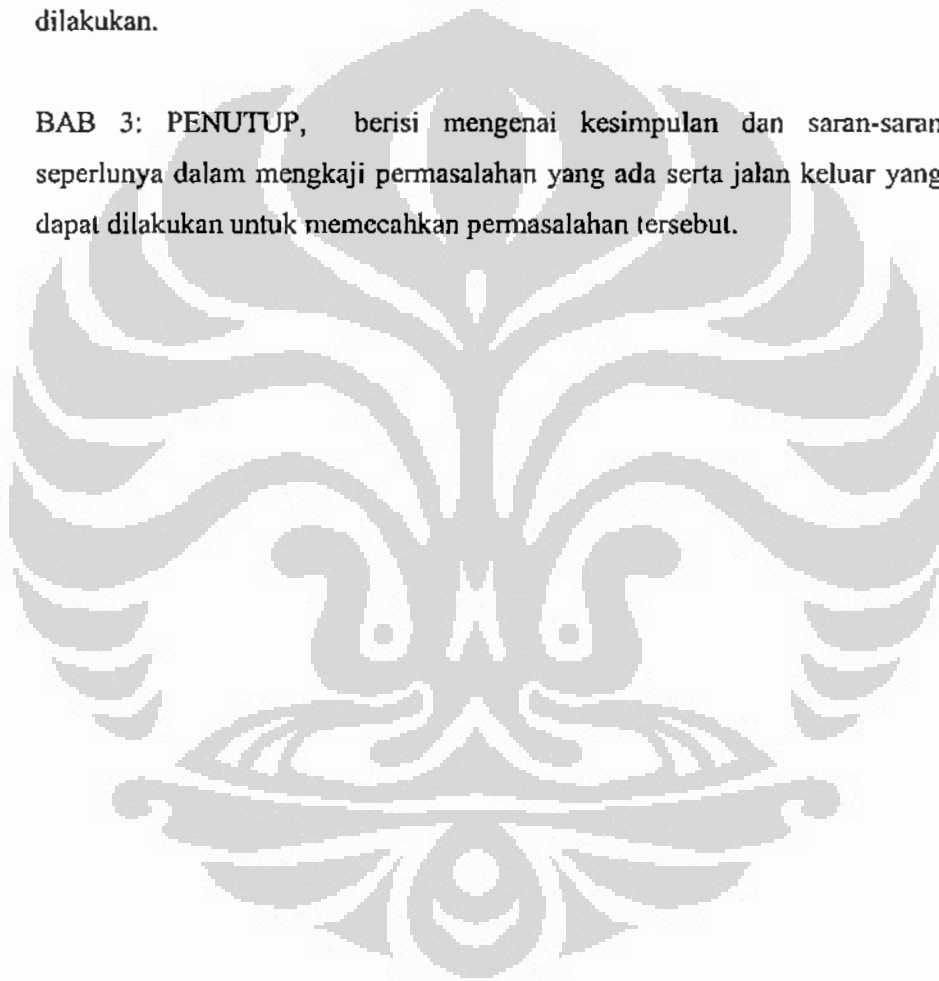
Dalam pembahasan tesis ini penulis membagi dalam beberapa bab-bab yang dikemukakan yaitu:

BAB 1: PENDAHULUAN, yang membahas mengenai latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian serta sistematika penulisan dalam tesis ini.

BAB 2: PEMBAHASAN, yang menyajikan secara detail mengenai lelang baik secara teoritis dan juga secara realita dan sejarah lelang, proses lelang atas tanah yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah, sengketa yang timbul dari perolehan atau peralihan hak atas tanah melalui lelang yang bersangkutan sehingga menyebabkan pembatalan atas risalah lelang. Oleh karena itu akan dibahas lebih dalam lagi mengenai hal-hal apa sajakah yang

dapat menyebabkan pembatalan suatu Risalah Lelang dan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemenang lelang serta secara khusus melakukan analisa kasus mengenai sengketa PT Summarecon dengan Robert yang membawa dampak pada pembatalan lelang tanah yang telah dilakukan.

BAB 3: PENUTUP, berisi mengenai kesimpulan dan saran-saran seperlunya dalam mengkaji permasalahan yang ada serta jalan keluar yang dapat dilakukan untuk memecahkan permasalahan tersebut.



BAB 2
TIDAK ADANYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
LELANG BERITIKAD BAIK DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
MELALUI LELANG DALAM KASUS ROBERT SUDJASMIN VS P.T
SUMMARECON

2.1. LEMBAGA LELANG

2.1.1. Sejarah Lelang

Lelang diperkenalkan pertama kalinya dalam pelelangan di Belanda (Dutch Auction) yang dijalankan dengan sistem harga makin menurun dimana Pejabat Lelang menentukan harga permulaan dan membatasi harga pada saat menurun sampai dia menemukan penawar dengan harga khusus.¹⁹ Dalam lelang Belanda, pejabat lelang memulai dengan menyebutkan harga yang cukup tinggi sehingga tidak ada penawaran kemudian harga berangsur-angsur turun menjadi rendah sampai seorang penawar menerima penawaran dengan harga tersebut.

Lelang lainnya yang juga telah lama digunakan dalam masyarakat adalah lelang Inggris (English Auction). Dalam lelang ini pejabat lelang memulai lelang dengan menyebutkan harga rendah dan kemudian berangsur-angsur menaikkan harganya.

Herodotus menuliskan bahwa lelang mulai ada sejak kira-kira tahun 500 SM di Babylon, ketika diadakan penjualan wanita yang usianya siap kawin yang diselenggarakan sekali setahun. Selanjutnya di Roma ditemukanlah cara lelang yang hampir menyerupai cara lelang yang terkenal pada saat ini. Lelang yang dimaksudkan adalah lelang tersebut diumumkan ke public oleh Herald (catatan). Penjualan di gedung lelang menawarkan bidang-bidang tanah untuk dijual dan mengisyaratkan harga yang dipesan. Akhirnya bidang tanah itu akan dijual pada

¹⁹ Purnama. *ibid.* hal. 43.

penawar dengan harga tertinggi, sebab lelang tersebut diselenggarakan di bawah sistem penawaran harga tinggi, sebagaimana kata lelang dihubungkan dengan kata latin “augere” dan “aucutm” yang berarti naik/tinggi.

Lelang di Indonesia secara resmi dikenal dengan diberlakukannya Vendu Reglement (stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan 1940 Nomor 56) oleh pemerintah Hindia Belanda, sejak tanggal 1 April 1908 diberlakukannya, dan sampai sekarang masih berlaku sebagai peraturan tertinggi yang mengatur mengenai pokok-pokok lelang berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-undang Dasar 1945.

2.1.2. Pengertian Lelang dan Dasar Hukumnya

Lelang dalam Vendu Reglement disebutkan sebagai “Penjualan di muka umum atau openbare verkooping en verveilingen van zaken, welke in het openbaar opbod, afslag of inschrijving worden gehouden, of waarbij aan daartoe genoodigden of tevoren met de veilingen of verkooppingen toegelaten personen gelegenheid wordt gegeven om te beïden, te bieden of in te schrijven”.²⁰ Pengertian tersebut dapat diterjemahkan dalam Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia yaitu :

”Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang diadakan di muka umum dengan harga penawaran yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan: menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup atau pendaftaran”²¹

²⁰ Engelbrecht, Op.Cit. Hal 922

²¹ Rochmat Sumitro.,Op. Cit., hal. 153.

Dalam Peraturan pelaksanaan yang utama mengenai pelaksanaan lelang yang saat ini berlaku yaitu dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal I angka 1 menyatakan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Pendapat lainnya mengenai lelang juga dinyatakan oleh Polderman dalam disertasinya tahun 1913 yang dikutip oleh Rachmat Soemitro²² yaitu:

"Penjualan dimuka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat". Iapun mengatakan bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual sehingga syarat utama yang harus dipenuhi adalah penjualan harus dilakukan selengkap mungkin, ada kehendak untuk mengikat diri, dan bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya."

Roell, Kepala Inspeksi Lelang Jakarta tahun 1932 menyatakan bahwa Lelang atau penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap.²³ Dalam hal ini titik berat dari definisi Roell diatas adalah pada kesempatan penawaran barang.

Pengertian lelang di atas mengartikan lelang apabila ditinjau dari definisi lelang sebagai penjualan umum, tetapi belum mencakup prosedur yang diwajibkan

²² Ibid. hal 108.

²³ Ibid. hal. 107

berdasarkan *Vendu Reglement* yaitu keharusan untuk diadakan dihadapan pejabat lelang.

Ada berbagai pendapat mengapa lelang tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat lelang antara lain pendapat Henry Campbell Black yang menyatakan, bahwa:

*"Auction is a public sale of property to the highest bidder by one license hand authorized for the purpose. The auctioneer is employed by the seller and is primarily his agent of the buyer to the extent of binding the parties by his memorandum of sale, this satisfying the statute of frauds."*²⁴

Pengertian tersebut dapat diartikan bahwa lelang adalah penjualan di muka umum atas satu properti kepada penawar tertinggi oleh seorang yang mempunyai lisensi atau kewenangan untuk itu. Pejabat lelang dipekerjakan oleh penjual dan berfungsi sebagai agen jika properti tadi sudah terjual, dia juga agen si pembeli dalam artian yang mengikat kedua belah pihak yang diatur dalam perjanjiannya. Pengertian tersebut menyatakan bahwa Pejabat Lelang berfungsi sebagai agen penjual sekaligus menjadi agen pembeli setelah penunjukan pembeli lelang.

Selain itu ada pendapat lainnya seperti pendapat J. Beatson yang menyatakan lelang sebagai perjanjian keagenan dengan menyebutkan pejabat lelang sebagai salah satu agen.

GHL Fridman juga menyatakan lelang sebagai perjanjian keagenan, dengan memasukan pejabat lelang sebagai agen, yang menjual dalam lelang umum, dengan penjualan yang terbuka atas barang atau properti, baik pejabat lelang diberi hak menguasai atas barang atau tidak. Pejabat tersebut dapat menuntut pelunasan harga barang dan menyerahkan barang tersebut. Hal tersebut seperti ternyata:

Auctioneer are agents whose ordinary course of bussiness is to sell by public auction, that is by open sale, goods or other property. They may or may not given possession of the goods, but it is clear that,

²⁴ Henry, Campbell Black, *Black's Law Dictionary*

when given possession, auctioneers are "mercantile agents" within the factors Act 1889A peculiarity of auctioneers is that they are agent for both parties to sale with the negotiate. Another is that auctioneer, although an agent, may personally sue for the price of goods sold and delivered by himself as auctioneer.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa suatu penjualan umum dapat disebut sebagai lelang apabila memenuhi unsur-unsur berikut:

- a. Penjualan barang di muka umum;
- b. Didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman;
- c. Dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang;
- d. Harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.

Karena eksistensi lembaga lelang sebagai bentuk khusus dari penjualan barang telah diakui dalam berbagai bidang maka lelang diatur dalam banyak peraturan umum dan khusus. Peraturan Umum yaitu peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur lelang tetapi ada terdapat dalam pasal-pasalnyanya yaitu²⁵:

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta) stbl. 1847/23 antara lain pasal 389,395,1139 ayat (1), 1149 ayat (1)
- b. RBG (Reglement Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927/227 Pasal 206-228;
- c. RIB/HIR (Reglement Indonesia yang diperbaharui) stbl. 1941/44 Pasal 195-208 ;
- d. Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan undang-undang Nomor 19 tahun 2000
- e. Undang-undang Nomor 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, Pasal 10 dan Pasal 13

²⁵ Purnama, op.cit. hal 49-51.

- f. Instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1970 tentang Penjualan atau Pemindahtanganan Barang –barang yang dimiliki/dikuasai negara.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tanggal 14 Maret 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- h. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 45 dan 273;
- i. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 6 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41
- k. Undang-undang Nomor 4 tahun 1986 tentang Hak Tanggungan Pasal 6
- l. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, Pasal 29 ayat (3)
- m. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan
- n. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara
- o. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Pasal 48
- p. Undang-undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan.

Sedangkan Peraturan Khusus yang mengatur secara khusus tentang lelang adalah :

- a. Vendu Reglement (Peraturan Lelang) Staatsblad 1908:198 sebagaimana telah diubah beberapa kali dan telah diubah terakhir kali dalam Staatsblad 1941:3 yang mulai berlaku sejak 1 April 1908.
- b. Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Staatsblad 1908:190 yang merupakan ketentuan –ketentuan yang melaksanakan vendu reglement
- c. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak

- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Departemen Keuangan
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II
- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07?2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- h. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I

2.1.3. Asas-asas Lelang

Berdasarkan pengertian di atas dapat dinyatakan bahwa lelang adalah salah satu bentuk jual beli dalam bentuk khusus. Adapun asas-asas yang dipergunakan dalam lelang adalah²⁶:

1. Asas Publisitas (Publicity), artinya setiap pelelangan harus didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Fungsinya dari pengumuman ini adalah untuk menarik peminat sebanyak mungkin dan juga sebagai kontrol sosial bagi masyarakat apabila ada yang berkeberatan akan dilaksanakan suatu pelelangan
2. Asas Persaingan (Competition), yaitu para peserta lelang saling bersaing sehat untuk memberikan penawaran tertinggi dan yang telah sesuai dan di atas harga limit akan menjadi pemenang lelang.
3. Asas Kepastian (Certainty), artinya diharapkan adanya Kepastian hukum bagi peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang lelang dalam memperoleh barang yang dibelinya melalui lelang dengan dikeluarkannya Risalah Lelang

²⁶ F.X Sutardjo, *ibid.*

4. Asas Pertanggungjawaban (Accountability), artinya pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan karena pemerintah melalui Pejabat Lelang berperan sebagai pengawas jalannya lelang dan membuat akta otentik yang disebut Risalah Lelang
5. Asas Efisiensi (Efficiency), artinya pelaksanaan lelang diselenggarakan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan dan begitu pula transaksi dilakukan pada saat itu juga sehingga akan tercapai efisiensi waktu dan tempat serta biaya.

2.1.4. Fungsi Lelang

Lelang mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kehidupan kita bermasyarakat sehingga karena itulah lelang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan hukum di negara kita ini. Lelang mempunyai dua fungsi yaitu:

1. Fungsi Privat dari lelang adalah apabila ditinjau dari sisi perdagangan, pada dasarnya merupakan alat untuk mengadakan perjanjian jual beli barang dengan cara-cara yang diatur dengan undang-undang. Selain itu dapat juga diartikan dalam dunia perdagangan, lelang pada dasarnya merupakan alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan atas penjualan alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan atas penjualan barang yang menguntungkan para pihak terkait.
2. Fungsi Publik dari lelang adalah:
 - a. Mengamankan aset yang dimiliki/dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib hukum administrasi dari pengelolaan aset tersebut.
 - b. Pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan Law enforcement yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum seperti penjualan barang bekas sita pengadilan, Kejaksaan, Pajak dan sebagainya

dan sebagai bagian dari sistem hukum yang berkaitan dengan kepailitan, acara perdata, acara pidana, dsb.

- c. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Administrasi, Bea Lelang dan Uang Miskin serta mengamankan PPh pasal 25 atas lelang tanah atau tanah dan bangunan. Dalam hal ini lelang mempunyai fungsi budgetair.

2.1.5. Jenis Lelang

Lelang dapat dibedakan menjadi dua yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi. Lelang Eksekusi tersebut dapat dibagi dua jenis yaitu Lelang Eksekusi yang berdasarkan Putusan Pengadilan dan Lelang Eksekusi yang berdasarkan Surat-surat atau dokumen-dokumen yang mempunyai kekuatan eksekusi seperti Putusan Pengadilan. Sedangkan Lelang Non Eksekusi juga dibedakan menjadi dua jenis yaitu Lelang Non Eksekusi Sukarela/Voluntary dan Lelang Non Eksekusi Wajib/Compulsary.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan Lelang Non Eksekusi adalah lelang selain lelang eksekusi yang meliputi Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah dan kekayaan negara yang dipisahkan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sedangkan Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan kehendak perorangan atau badan untuk menjual barang miliknya. Secara rinci jenis lelang di Indonesia ini adalah sebagai berikut:

A. Lelang Yang Bersifat Eksekusi

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang ini merupakan pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/BUPLN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang

negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan undang-undang Nomor 46 Prp tahun 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara.

2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA)

Lelang ini merupakan lelang yang diminta oleh panitera PN dan PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang Hak Tanggungan yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan.

3. Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan

Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejaksaan/penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHP yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus atau dirampas untuk negara.

4. Lelang Sita Pajak

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajaks ebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah.

5. Lelang Eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan)

Direktorat Jenderal Bea dan Cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik Negara. Lelang barang tak bertuan itu dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu tertentu tidak dibayar Bea Masuknya.

6. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)

Lelang ini dilakukan berdasarkan hak yang diberikan undang-undang kepada Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan apabila cedera janji .

7. Lelang Eksekusi Fidusia

Lelang Eksekusi fidusia adalah lelang terhadap objek Fidusia karena debitor cedera janji . Pada pelaksanaan Parate Eksekusi Fidusia, Kreditor tidak perlu meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang diikat Fidusia, jika debitor cedera janji.

B.. Lelang Non Eksekusi

1. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah Lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/pemerintah daerah adalah lelang yang dilakukan dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara, termasuk dalam pengertian barang milik/dikuasai negara adalah aset pemerintah pusat/daerah, ABRI maupun sipil;
2. Lelang Non Eksekusi Sukarela yang terdiri dari:
 - Lelang Sukarela /swasta adalah Lelang Sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela.
 - Lelang Sukarela BUMN (persero)

Dalam Penjelasan 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur guna memberikan keleluasaan pada persero dan perseroan terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku, sehingga persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika Persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk lelang sukarela.

Pada prakteknya dari jenis-jenis lelang tersebut di atas, jual beli melalui lelang atas barang eksekusi PUPN dan PN serta eksekusi Hak Tanggungan yang sering

menimbulkan gugatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut karena adanya karakter-karakter.²⁷

- a. Barang objek lelang merupakan jaminan kebendaan dalam hubungannya dengan perjanjian kredit
- b. Barang dijual oleh lembaga/instansi yang bertindak sebagai selaku kuasa Undang-Undang dari penjual, yaitu PUPN atau pengadilan
- c. Barang dijual dengan terpaksa, tanpa penguasaan fisik oleh penjual. Barang objek lelang pada umumnya dikuasai oleh pemilik barang selaku debitor, tapi dalam hal ini debitor harus menyerahkan secara paksa kepada pembeli.

2.1.6. Pejabat Lelang

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I, pada pasal 1 dinyatakan:

”Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang”

Sedangkan Pejabat Lelang Kelas II adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan Balai Lelang selaku kuasa dari Pemilik Barang yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

Pejabat Lelang Kelas I diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan.

Syarat-syarat untuk diangkat sebagai seorang Pejabat Lelang adalah:

- a. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan dari dokter pemerintah;
- b. berpendidikan serendah-rendahnya Sarjana (S1) diutamakan dibidang hukum, ekonomi manajemen/akuntansi, atau penilai;

²⁷ Ibid. hal. 62.

- c. berpangkat serendah-rendahnya Penata Muda (Golongan III/a);
- d. lulus pendidikan dan pelatihan (diklat) Pejabat Lelang, Diklat Lelang II, Diklat Lelang III, atau DPT III PPLN;
- e. memiliki kemampuan melaksanakan lelang yang dinyatakan dengan rekomendasi dari atasan setingkat eselon III dalam unit kerja

Pejabat Lelang Kelas I mempunyai wewenang :

- (1) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang.
- (2) Atas permohonan Balai Lelang, Pejabat Lelang Kelas I dapat melaksanakan lelang yang menjadi wewenang Pejabat Lelang Kelas II, dengan ketentuan semua Pejabat Lelang Kelas II yang ada di wilayah tersebut dibebastugaskan, cuti atau berhalangan tetap.
- (3) Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan tugas setelah ada penunjukan dari Kepala KP2LN.

Pejabat Lelang Kelas I memiliki wewenang sebagai berikut:

- a. melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;
- b. menegur dan/atau mengeluarkan peserta atau pengunjung lelang, apabila melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;
- d. menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;
- e. menolak melaksanakan lelang apabila tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;
- f. melihat barang yang akan dilelang;
- g. meminta bantuan aparat keamanan apabila diperlukan; dan/atau membatalkan Pembeli Lelang yang wanprestasi.

Pejabat Lelang dalam melaksanakan jabatannya berkewajiban :

- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait;
- b. meneliti dokumen persyaratan lelang;
- c. membuat bagian Kepala Risalah Lelang sebelum Lelang dimulai;
- d. membacakan bagian Kepala Risalah Lelang dihadapan peserta lelang sebelum lelang dimulai, kecuali dalam lelang yang dilakukan melalui media elektronik;
- e. memimpin pelaksanaan lelang;
- f. mengesahkan Pembeli Lelang;
- g. membuat Minuta Risalah Lelang dan menyimpannya;
- h. membuat Salinan dan Kutipan Risalah Lelang menyerahkan kepada yang berhak;
- i. meminta dari Pembeli bukti Pelunasan Harga Lelang, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan pungutan-pungutan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan dan meneliti keabsahannya;
- j. membuat administrasi pelaksanaan lelang;
- k. memberikan pelayanan jasa lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lelang; dan
- l. mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Lelang dilarang :

- a. melayani permohonan lelang di luar kewenangannya;
- b. dengan sengaja tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang telah dijadwalkan;
- c. membeli barang yang dilelang dihadapannya secara langsung maupun tidak langsung;
- d. melakukan pungutan lain di luar yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
- e. melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan sebagai Pejabat

- Lelang;
- f. menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang dan yang dilengkapi dengan dokumen yang dipersyaratkan; dan/atau
 - g. merangkap jabatan atau profesi sebagai Pejabat Negara, Kurator, Pengacara/Advokat, atau jabatan lain yang oleh peraturan perundangan dilarang dirangkap dengan jabatan Pejabat Lelang.

2.1.7. Pemohon Lelang

Lelang dapat dilaksanakan atas permintaan pemilik barang secara sukarela dan/atau juga atas perintah bukan pemilik barang. Maksudnya atas permintaan bukan pemilik barang adalah apabila lelang tersebut dilaksanakan berdasarkan undang-undang yaitu berdasarkan Putusan Ketua Pengadilan Negeri telah berkekuatan hukum tetap atau berdasarkan dokumen atau produk yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan tetap dan Kantor Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) selaku penjual.

Apabila permohonan kepada Kantor Lelang diajukan oleh pemilik barang maka permohonan diajukan secara tertulis dan disertai dokumen yang berisi syarat-syarat. Seperti syarat-syarat dari penjual atautkah identitas penjual serta daftar barang yang akan dijual.

Untuk lelang PUPN, Nota Dinas dari Kepala Seksi Piutang Negara, berlaku sebagai Surat Permohonan Lelang.

Dalam lelang eksekusi Ketua Pengadilan Negeri yang mengajukan permohonan kepada kantor lelang dengan syarat seperti tersebut di atas.

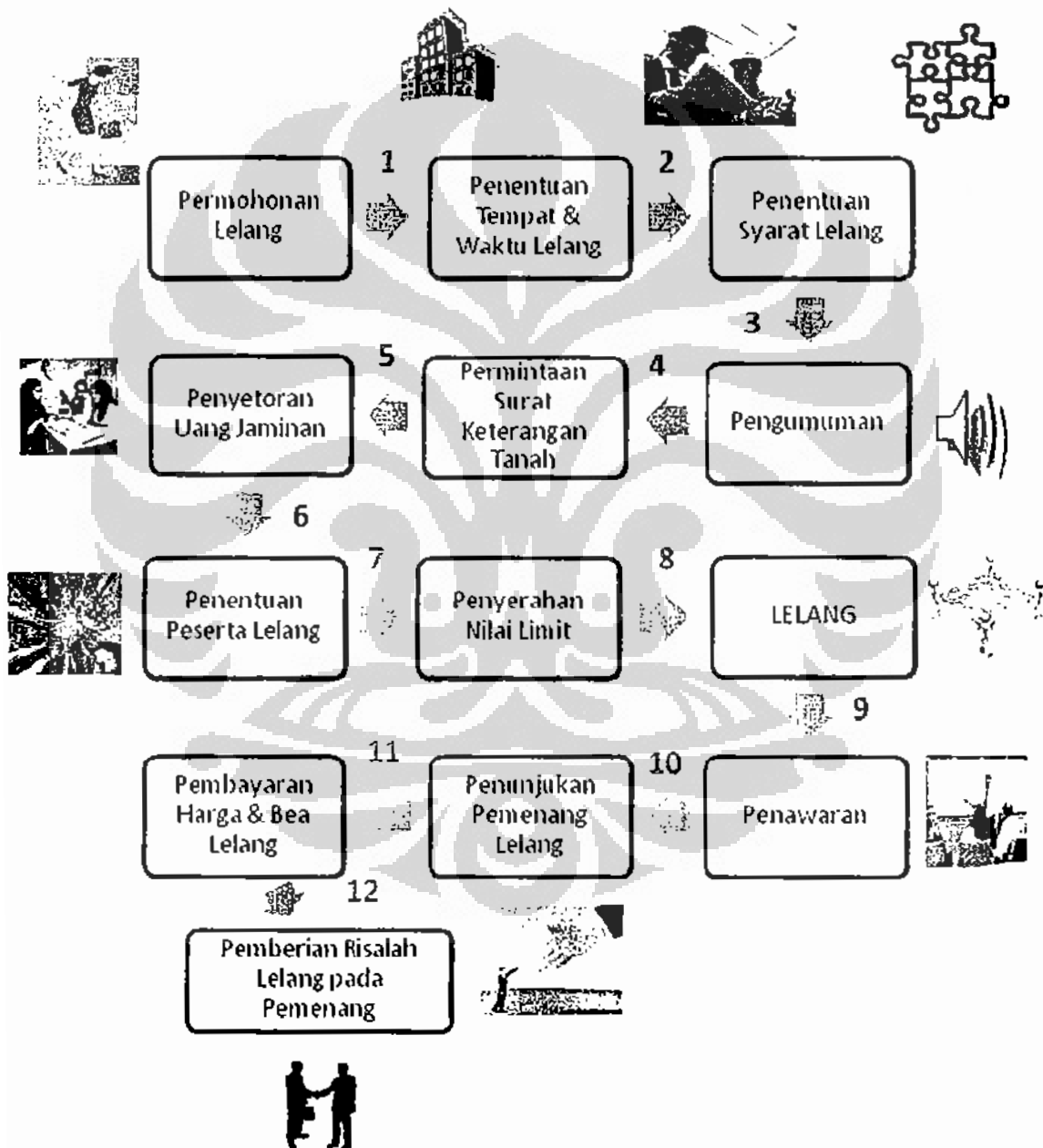
2.1.8. Prosedur Lelang

Prosedur pelaksanaan lelang dapat dibagi dalam 3(tiga) tahap:

1. Tahap Pra Lelang/ persiapan lelang yaitu persiapan lelang menyangkut mulai permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan.
2. Tahap Pelaksanaan Lelang itu meliputi penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan lelang, penunjukan pembeli, pembacaan. Setelah proses penawaran lelang selesai, Risalah Lelang ditutup dengan ditanda tangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual, dalam hal barang yang dilelang adalah barang tetap, pembeli ikut menandatangani Risalah Lelang. Apabila barang yang dilelang adalah barang bergerak maka pembeli tidak perlu menandatangani risalah lelang.
3. Tahap Pasca Lelang menyangkut pembayaran Harga Lelang, penyetoran Hasil Lelang dan pembuatan Risalah Lelang. Pembuatan Risalah Lelang dilakukan oleh pejabat yang menyelenggarakan lelang yaitu berupa minuta, salinan, petikan dan grosse Risalah Lelang. Pejabat lelang kemudian memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kuitansi lelang. Petikan Risalah Lelang khusus untuk barang tetap diberikan kepada pembeli, setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Setelah itu ada pengembalian uang jaminan bagi peserta lelang yang tidak menang selambat-lambatnya satu hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

Mengenai Prosedur lelang secara rinci terdapat pada gambar sebagai berikut:

Prosedur Lelang



Berdasarkan apa yang telah disebutkan di atas maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan lelang yaitu sebagai berikut:

a. Permohonan Lelang disertai dokumen persyaratan lelang

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 /PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang suatu permohonan lelang harus diajukan secara tertulis. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang. Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang telah dipenuhi. Permohonan lelang tersebut diajukan ke Kantor Lelang. Kantor Lelang kemudian yang menentukan persyaratan-persyaratannya secara umum berdasarkan peraturan peundang-undangan antara lain Surat Keputusan Penunjukan penjual,. Daftar baru sedangkan untuk persyaratan yang bersifat khusus ditentukan oleh Penjual.

Kemudian pada Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan diatas ditentukan bahwa penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang, Oleh karena itu yang bertanggung jawab adalah pejual atas keabsahan dan tuntutan ganti rugi yang timbul akibat ketidakabsahan barang dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh Balai Lelang.

b. Waktu dan tempat lelang

Pada awalnya pelaksanaan dari lelang harus diberitahukan pada juru lelang atau pemegang buku, dan juga waktu diselenggarakannya lelang kepada juru lelang.²⁸ Kemudian berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja, KP2LN/Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

²⁸ Vendu Reglement op,cit psl. 7.

Ada pengecualian terhadap hal tersebut di atas, untuk melakukan lelang tidak di tempat barang berada dan dimungkinkan dilaksanakan di luar wilayah kerja Kantor Lelang setelah mendapat persetujuan:

- a. Direktorat Jenderal untuk barang-barang berada dalam wilayah antar Kantor wilayah suatu Kantor Wilayah DJPLN
- b. Kepala Kantor Wilayah DJPLN setempat untuk barang-barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah DJPLN setempat

Namun hal tersebut di atas bertentangan dengan Pasal 1868 KUH Perdata mengenai syarat otentik dimana dinyatakan bahwa suatu akta otentik dalam hal ini Risalah Lelang harus memenuhi tiga syarat yaitu "akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat" sehingga khusus barang tidak bergerak, Pejabat Lelang berwenang membuat akta atas barang yang berada di tempat Pejabat Lelang tersebut mempunyai kewenangan. Jika tidak, keotentikan dari Risalah Lelang yang dibuatnya bertentangan dengan syarat otentisitas dari Pasal 1868 KUH Perdata.

c. Mengenai Pengumuman Lelang

Pengumuman adalah salah satu prosedur yang wajib dilakukan sebelum lelang oleh penjual.²⁹ Tujuannya adalah untuk memberitahukan pada masyarakat luas tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan akan dilaksanakannya suatu lelang. Hal tersebut untuk menghindari permasalahan atau timbulnya tuntutan dari pihak ketiga mengenai barang yang dilelang.

Untuk Lelang Sukarela atau Non Eksekusi, apabila yang dilelang adalah barang tetap maka diumumkan satu kali melalui surat kabar harian sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang. Sedangkan apabila yang

²⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Psl. 18.

dilelang adalah barang bergerak diumumkan satu kali melalui surat kabar harian sekurang-kurangnya 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Untuk Lelang Eksekusi terbagi dua cara pengumuman yaitu:

- Cara Pengumuman Lelang Eksekusi Benda Tidak Bergerak

- a. Pengumuman dilakukan dua kali berselang 15 (Lima belas) hari;
- b. Pengumuman Pertama diperbolehkan tidak menggunakan surat kabar sedangkan yang kedua harus melalui surat kabar yaitu sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari menjelang pelaksanaan lelang.

- Cara Pengumuman Lelang Eksekusi Benda Bergerak:

- a. Cukup diumumkan satu kali saja;
- b. Pengumumannya melalui surat kabar harian;
- c. Pengumuman dilakukan sekurang-kurangnya 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Berdasarkan Pasal 20 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006. pengumuman lelang paling sedikit memuat:

- Identitas penjual;
- Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang
- Jenis dan jumlah barang;
- Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khususnya barang tidak bergerak berupa tanah/bangunan;
- Jumlah, jenis/spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
- Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
- Uang Jaminan penawaran lelang ;
- Jangka waktu pembayaran harga lelang;
- Harga limit. Sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.

d. Uang Jaminan

Uang Jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetor terlebih dahulu sebagai syarat sahnya menjadi peserta, bagi lelang yang memang dipersyaratkan adanya uang jaminan. Hal tersebut dinyatakan bahwa adanya keharusan peserta lelang untuk menyetor Uang jaminan penawaran lelang kecuali pada lelang kayu jati dari tangan pertama dan lelang sukarela eks Kedutaan, lelang sukarela barang bergerak pada kawasan tertentu.

Jika peserta lelang ditunjuk sebagai pemenang lelang, uang jaminan penawar lelang tersebut diperhitungkan dengan pembayaran harga lelang. Sedangkan apabila tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang maka uang jaminan tersebut dikembalikan tanpa potongan. Apabila pembeli tidak melunasi pembayaran harga lelang sesuai dengan ketentuan atau wanprestasi maka uang jaminan penawaran lelang akan dimasukkan ke kas negara sebagai penerimaan lain-lain. Hal tersebut dimasukan juga sebagai bagian dari salah satu klausul dalam Risalah Lelang.

e. Penawaran

Cara penawaran lelang yang dikenal sampai saat ini berdasarkan Vendu Reglement adalah bentuk penawaran secara langsung yaitu:

1. Lelang Tertulis yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis dalam sampul tertutup.
2. Lelang Terbuka yaitu lelang dengan penawaran dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat dan menurun.
3. Lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau terbuka kemudian dilanjutkan dengan tertulis yaitu penawaran barang mula-mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum tercapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan terbuka atau sebaliknya.

Sedangkan Penawaran Tidak Langsung saat ini juga dapat dilaksanakan yaitu lelang melalui media elektronik.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 mengatur bahwa para peserta lelang terikat dengan besar penawaran yang diajukannya. Penawaran tersebut tidak dapat diubah atau dibatalkan. Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama maka berdasarkan Pasal 39 dapat dilanjutkan dengan penawaran secara lisan naik-naik atau tertulis berdasarkan persetujuan peserta lelang, jika tidak dapat dilaksanakan maka akan dilakukan dengan cara pengundian .

f. Pembayaran Harga Lelang, Bea Lelang dan Penyetorannya

Berdasarkan Pasal 50 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pembayaran dan penyetoran uang hasil lelang yaitu hasil bersih lelang dan biaya lelang dilaksanakan dengan pembayaran tunai dengan cek/giro selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Selain di luar hari tersebut dapat dibenarkan apabila telah mendapat izin dari Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan.

Hasil bersih lelang adalah harga lelang dikurangi Bea Lelang Penjual. Bea Lelang adalah pungutan negara atas pelaksanaan lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Bea Lelang, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 2003 tanggal 31 Juli 2003 tentang Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-19/PL/2003 tanggal 19 September 2003 tentang penegasan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tanggal 31 Juli 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan, mengatur Bea Lelang dikelompokkan sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang wajib disetor ke kas negara.

2.1.9. Risalah Lelang

Pasal 35 Vendu Reglement mengatur Risalah Lelang sama artinya dengan "Berita Acara" Lelang. Berita Acara lelang merupakan otentifikasi penjualan

lelang. Berita acara lelang tersebut mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.³⁰ Pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 dinyatakan bahwa "Risalah Lelang adalah Berita Acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak."

Berdasarkan pasal 1868 yang dikatakan sebagai akta otentik adalah:

1. Akta yang dibuat sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dalam hal ini Risalah Lelang memang dibuat berdasarkan Peraturan Lelang yang berlaku yaitu *Vendu Reglement* dan Peraturan Pelaksana lainnya.
2. Dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu. Lelang harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang sehingga Risalah Lelang tersebut ditanda-tangani dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Pejabat Lelang
3. Ditempat Akta dimana akta tersebut dibuat, Jelas pada Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang dimana Lelang tersebut dilaksanakan.

Oleh karena itu Risalah Lelang telah memenuhi persyaratan suatu akta otentik, sehingga hal tersebut mengakibatkan Risalah lelang ini juga merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi pihak yang memegangnya.³¹

Pada Pasal 37 *Vendu Reglement*, dan juga selanjutnya diatur dalam Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 mengatur secara lebih teknis hal-hal yang harus tercantum dalam Risalah Lelang, yaitu terdiri dari:

- a. Bagian Kepala yang sekurang-kurangnya berisi:
 - hari, tanggal dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka;
 - nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili dari Pejabat Lelang;

³⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Gramedia, 1994), hal 187.

³¹ Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Cet. 38, Psl. 1870.

- nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili penjual;
 - nomor/tanggal surat permohonan lelang ;
 - tempat pelaksanaan lelang;
 - sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
 - dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak berupa rumah atau tanah dan bangunan harus disebutkan status hak tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan , surat keterangan tanah dari kantor pertanahan dan keterangan lain yang membebani tanah tersebut
 - cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh penjual; dan
 - syarat-syarat umum lelang
- b. Bagian badan Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya:
- banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
 - nama barang yang dilelang;
 - nama pekerjaan dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain;
 - bank kreditor sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai pembeli lelang);
 - harga lelang dengan angka dan huruf; dan;
 - daftar barang yang laku terjual/ditahan memuat nilai, nama dan alamat pembeli
- c. Bagian kaki Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya;
- banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
 - jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
 - banyaknya surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
 - jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;

- jumlah perubahan yang dilakukan (catatan,tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
- tanda tangan Pejabat Lelang, penjual/kuasa penjual dalam hal lelang barang tidak bergerak; dan
- tanda tangan Pejabat Lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli lelang dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Risalah Lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang, mempunyai klausul-klausul yang merupakan hukum bagi pihak-pihak yang terkait dalam lelang yaitu³²:

1. Penjualan di muka umum dan telah diumumkan oleh penjual melalui pengumuman surat kabar harian;
2. Hasil Bersih penjualan di muka umum disetorkan ke penjual;
3. Lelang (Penjualan umum) ini dilakukan menurut Vendu Reglement yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1908 Nomor 189, yang bersambung dengan Lembaran Negara tahun 1940 Nomor 56 sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah dengan pembayaran kepada pemerintah dan disamping itu segala ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam surat penawaran lelang masih berlaku dan mengikat bagi penawar/pembeli yang menjadi peminat dan peserta pada lelang ini.
4. Pribadi mereka yang menandatangani surat penawaran tersebut bertanggung jawab sepenuhnya atas pembayaran uang pembeliannya pada lelang ini walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum.
5. Barang-barang tersebut akan ditawarkan dijual atau ditahan oleh saudara... (kuasa penjual) tersebut diatas.

³² Purnama, Op.Cit., hal. 105-108.

6. Calon-calun pembeli atau kuasanya yang sah pada waktu pembukaan surat-surat penawaran harus hadir dan yang tidak hadir, penawarannya dibatalkan.
7. Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan atau dibeli oleh mereka apabila ternyata ada kekurangan atau kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat, atau adanya cacat lainnya terhadap bidang tanah/bangunan rumah/barang yang dibelinya itu, maka mereka tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.
8. Klausul bila barang berupa tanah dan bangunan, maka bidang tanah/bangunan rumah/barang yang terjual pada saat itu menjadi hak dan tanggungan pembeli dan ia harus segera mengurus /membaliknama hak atas tanah/bangunan tersebut.
9. Pembeli tidak diperkenankan menguasai tanah/bangunan rumah yang telah dibelinya sebelum uang pembeliannya dipenuhi atau dilunasi seluruhnya.
10. Klausul bila berupa barang bergerak, maka barang yang terjual pada saat itu menjadi hak dan tanggungan pembeli dan ia harus segera mengurus/mengambil barang yang telah dibelinya itu. Pembeli tidak diperkenankan menguasai barang yang telah dibelinya sebelum uang pembeliannya dipenuhi/dilunasi.
11. Dengan mengajukan penawaran pada lelang ini, penawar/pembeli menyatakan diri tunduk dan mengikatkan diri kepada ketentuan lelang tersebut.
12. Apabila dari ketentuan yang harus dipenuhi tidak dipenuhi maka pembeliannya dibatalkan dan perbuatan penawar/pembeli yang mengakibatkan pembatalan ini dianggap suatu pelanggaran yang dapat diserahkan kepada pihak yang berwajib untuk dituntut Pengadilan Negeri. Jadi yang dapat membatalkan suatu lelang adalah Pengadilan Negeri.

13. Penawar/Pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya itu harus memikul segala resiko yang timbul terhadap bidang tanah/bangunan rumah yang telah ditawarnya itu dan atas tagihan dari penjual harus memenuhi semua ongkos jika bidang tanah/bangunan rumah yang telah dibatalkannya penawarannya itu dilelang untuk kedua kalinya pada hari ini atau pada hari lannya.
14. Pada Pelelangan yang kedua kalinya apabila tidak tercapai harga setinggi harga semula maka penawar/pembeli dimaksud tidak berhak menuntut atas kelebihan harga itu sedangkan ia tidak berhak menuntut atas kelebihan harga yang mungkin ada pada pelelangan kedua kalinya tersebut.
15. Klausul khusus barang tetap, Kantor Lelang/Pemerintah tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan lain-lainnya dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan resiko pembeli.
16. Untuk dapat membalik nama hak atas tanah atau bangunan rumah yang dibelinya itu, pembeli harus menunjukkan tanda terima lunas pembelian dari Kantor Lelang disertai turunan atau perikan risalah lelang ini kepada yang berwajib dalam urusan balik nama.
17. Segala biaya dan Bea Balik Nama atas namanya si pembeli dan uang-ang bunga serta denda-denda yang mungkin ada, pajak-pajak yang masih menunggak atau belum dibayar denda-dendanya yang bersangkutan berhubungan dengan balik nama dipikul dan dibayarkan oleh pembeli.
18. Jika pembeli tidak memperoleh izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli hak atas tanah/bangunan rumah tersebut sehingga jual beli batal, maka ia dengan ini kembali dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah /bangunan rumah tersebut kepada pihak lain atas nama penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ia menerima uang ganti

kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembeliannya yang sudah diserahkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali oleh pembeli.

19. Apabila tindakan penguasaan hak atas tanah/bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atasnya terjadi sebelum harga pembelian dibayar lunas seluruhnya, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan melawan hukum dan dapat diserahkan kepada yang berwajib.
20. Segala perselisihan yang mungkin timbul pada lelang ini diselesaikan dan diputus oleh saya, Pejabat Lelang pada waktu itu juga.
21. Apabila dalam pembelian lelang tidak ditentukan dalam risalah lelang maka penawar/pembeli tunduk pada hukum Perdata dan Hukum Perniagaan yang berlaku.

Demikian Risalah Lelang dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya apabila diperlukan yang mengikat dan berlaku sebagai hukum khusus bagi para pihak dalam lelang.

2.1.10. Penyerahan Barang Dalam Lelang

Pada Vendu Reglement tidak mengatur secara detil tentang penyerahan barang secara nyata dalam lelang, oleh karena itu penyerahan barang tunduk pada KUHPerdata yaitu Pasal 1474 KUH Perdata. Pasal 1474 KUH Perdata menyatakan bahwa penjual wajib untuk:

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.

Apabila berdasarkan klausul Risalah Lelang di atas penjual mempunyai tanggung jawab untuk menyerahkan barang dan menanggungnya atas kebenaran dan atau atas cacat tersembunyi akan barang yang dilelang. Namun demikian apabila klausula dalam Risalah Lelang mengecualikan dengan klausul "kekurangan dan

kerusakan tidak terlihat dan cacat tidak mengakibatkan pembatalan penjualan” dimana dalam Pasal 1506 KUH Perdata memungkinkan diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung apapun juga.

Lelang sebagai jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik kebendaan yang dijual. Lelang sebagai alas hak (*rechtstitel*) perjanjian konsensual, obligatoir, untuk menjadi dasar perjanjian kebendaan (*Zakelijke overeenkomst*) atau levering. Sahnya alas hak atau peristiwa hukum yang dilakukan tidak perlu ada titel nyata tapi cukup titel anggapan (*putatieve title*). Dalam lelang tersebut yang diserahkan penjual kepada pembeli ialah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata baik melalui penyerahan nyata (*feitelijke levering*) yaitu barang objek jual beli maupun secara yuridis (*juridische levering*) yang berupa hak yang melekat pada barang tersebut.

Penyerahan atas barang bergerak dalam lelang dilakukan dengan penyerahan secara fisik dan nyata sesuai dengan prinsip bezit berdasarkan Pasal 1977 KUH Perdata.

Penyerahan atas benda tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta otentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah benda tidak bergerak tersebut. Sehingga sebelum penyerahan dilakukan, terlebih dahulu dibuat perjanjian antara penjual dan pembeli dalam wujud jual beli yang bertujuan mengalihkan hak milik tersebut.³³

Dalam Lelang sebelum penyerahan fisik dilakukan maka terlebih dahulu harus melalui proses penunjukan pembeli lelang sebagai pemenang Lelang dan penandatanganan Risalah Lelang sebagai bukti yuridis dari akan dilaksanakannya penyerahan benda secara nyata, Untuk barang tidak bergerak penyerahan nyata dilakukan oleh penjual kepada pembeli lelang atau pembeli lelang meminta pada termohon eksekusi yang menguasai benda tersebut. Apabila yang menguasainya tersebut tidak ingin menyerahkan barang yang telah dilelang dan dibeli oleh

³³ Subekti, *Op.Cit.*, Hal. 79.

pembeli lelang tersebut maka berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan surat perintah kepada Juru Sita agar dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri melakukan pengosongan rumah atau tanah yang telah dibeli oleh pemenang lelang. Tindakan pengosongan tersebut merupakan tindakan Eksekusi Riil yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari eksekusi pembayaran uang pembelian barang lelang. Perintah Eksekusi Riil tersebut tidak memerlukan proses gugatan.

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor:40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 7, dinyatakan bahwa penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang. Pengaturan ini mencerminkan bahwa dalam lelang tidak hanya menckankan pada faktor kehati-hatian pembeli lelang pada saat pembelian barang, tetapi juga faktor kehati-hatian juga menjadi tanggung jawab penjual karena adanya pemberian ganti rugi apabila ada kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan barang.

2.2. PENGURUSAN PIUTANG NEGARA OLEH PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA

Dalam jenis-jenis lelang yang telah disebutkan sebelumnya salah satu lelang yang sering mendapat gugatan terhadap pelaksanaan lelang adalah lelang eksekusi. Lelang eksekusi ini mengandung pengertian sebagai Lelang yang dilaksanakan sebagai pelaksanaan dari putusan /penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan peraturan pcrundang-undangan yang berlaku. Salah satu dari Lelang eksekusi tersebut adalah Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Lelang Eksekusi PUPN adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/BPUPLN guna menyelesaikan pengurusan piutang negara. Lelang tersebut

diselenggarakan oleh PUPN yang merupakan suatu panitia yang pada awalnya dibentuk dengan tugas untuk menyelesaikan hutang-hutang kepada Negara yang sangat sulit dilunasi oleh para penanggung hutang yang secara langsung sangat merugikan negara .

2.2.1. Dasar Hukum Pengurusan Piutang Negara oleh Panitia Urusan Piutang Negara

Dasar hukum dari pengurusan piutang negara oleh Panitia Urusan Piutang Negara adalah berdasarkan Undang-undang Nomor 46 Prp Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Dalam Undang-undang tersebut pemerintah membentuk suatu lembaga yang bertugas mengurus piutang negara yang disebut Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Undang-undang Nomor 49 Prp . Tahun 1960 mengatakan bahwa piutang negara atau hutang kepada negara adalah jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun.³⁴

Latar belakang pembentukan PUPN tersebut sebenarnya didasarkan atas kenyataan pada saat Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 diundangkan, yaitu banyak piutang negara atau dana-dana negara yang dikeluarkan oleh pemerintah baik untuk merombak struktur perekonomian maupun untuk meningkatkan pembangunan, namun kemudian dana-dana tersebut tidak dapat dikembalikan ke kas negara, Oleh karena itulah diperlukan suatu upaya penanggulangan yang cepat dan efisien agar dana-dana tersebut dapat kembali ke kas negara agar dapat dipergunakan sebagai dana pembangunan nasional.

Agar pelaksanaan tugas dari PUPN itu dapat berjalan dengan cepat dan efisien maka PUPN diperlengkapi dengan hukum acara sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan khusus Pasal 11 Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960 pada

³⁴ Undang-undang Nomor 49 Prp. 1960, Lembaran Negara Nomor 156 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No.or 2104 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, Pasal 8.

pasal tersebut dinyatakan bahwa hukum acara yang berlaku adalah sama dengan yang diberlakukan pada Undang-undang Penagihan Pajak Negara Nomor 19 Tahun 1959 yaitu Penagihan dengan Surat Paksa.

Dalam pelaksanaan wewenang dan tugas yang dimiliki PUPN berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 tahun 1976 tanggal 20 Maret 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara, dibentuklah suatu lembaga yang disebut Badan Urusan Piutang Negara (BUPN). BUPN adalah badan yang menyelenggarakan pelaksanaan pengurusan piutang negara yang berada langsung di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara yang terhutang kepada instansi-instansi pemerintah/badan-badan usaha negara, atau badan-badan lainnya baik di pusat maupun di daerah yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian dalam perkembangannya BUPN mengalami penyempurnaan dalam hal kedudukan, tugas organisasi dan tata kerjanya melalui Keputusan Presiden Nomor 21 tahun 1991 tanggal 1 Juni 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, berubah nama menjadi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BPUPLN). BPUPLN ini bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan karena berkedudukan langsung di bawah Menteri Keuangan yang memiliki tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan lelang baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas PUPN maupun pelaksanaan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah itu BPUPLN kembali mengalami perubahan yang dituangkan dalam Keputusan Presiden Nomor 177 tahun 2000 tanggal 15 Desember 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tugas Departemen jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan, BPUPLN diubah nama menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). DJPLN ini sama seperti BPUPLN berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan. Sekarang ini berdasarkan

Keputusan Menteri Keuangan Tahun 2006 DJPLN berubah nama menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Berhubung pada kasus yang akan dibahas kemudian terjadi pada tahun 1990 maka Kantor Pengurusan Piutang Negara disesuaikan pada tahun 1990 yaitu Badan Urusan Piutang Negara (BUPN).

2.2.2. Wewenang PUPN

Kewenangan PUPN menurut Undang-undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 khususnya pada pasal 4 dan 5 jonto pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 antara lain:hya

- membahas pengurusan piutang negara yang harus dibayar kepada instansi-instansi Pemerintah dan Badan-Badan Usaha Milik Negara baik di pusat maupun di daerah;
- melakukan pengawasan-pengawasan terhadap piutang-piutang, kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh instansi-instansi Pemerintah dan Badan-Badan Usaha Milik Negara, baik di pusat maupun Daerah

Dari dua hal di atas dapat disimpulkan bahwa tugas pokok PUPN bukanlah mengadili orang yang berhutang tapi lebih pada pengurusan, penataan dan pengawasan. Menurut Yahya Harahap, tugas utama PUPN ialah "inkaso" yakni melindungi dan menagih pembayaran piutang negara agar segera dapat dikembalikan debitur ke kas negara yang bersangkutan.³⁵ Dalam pelaksanaan kegiatan pengurusan piutang negara tersebut PUPN diberikan wewenang khusus seperti yang telah disebutkan sebelumnya yaitu yang diatur dalam Penjelasan Khusus Pasal 11 Undang-undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 yang berupa:

- membuat "Pernyataan Bersama" antara Ketua PUPN dengan pihak Debitur, yang mempunyai kekuatan seperti Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebab mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa" mengenai jumlah hutang debitur, waktu pemenuhan pelunasan kewajiban.

³⁵ M.Yahya Harahap, Ruang Lingkup, ibid. hal. 379.

- Menetapkan dan melaksanakan Surat Paksa, berupa surat penetapan untuk menjalankan sita eksekusi terhadap harta kekayaan debitur dan menjalankan penjualan lelang atas harta kekayaan debitur yang telah disita melalui perantara Kantor Lelang Negara

Selain dari apa yang ditetapkan di atas dalam Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, Pemerintah mengatur lebih detil mengenai kewenangan PUPN dalam mengurus piutang negara dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 61/KMK.08/2002 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), yaitu:

- a. Menerima/Menolak/Mengembalikan Pengurusan Piutang Negara;
- b. Membuat Pernyataan Bersama;
- c. Menetapkan Jumlah Piutang Negara;
- d. Mengeluarkan Surat Paksa;
- e. Mengeluarkan Surat Perintah Penyitaan;
- f. Meminta Sita Persamaan;
- g. Mengeluarkan Surat Perintah pengangkatan Penyitaan;
- h. Mengeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
- i. Menetapkan/Menolak Penjualan Barang Jaminan;
- j. Menetapkan Nilai Limit Lelang dan Nilai Pelepasan di Luar Lelang;
- k. Mengeluarkan Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas/Selesai;
- l. Mengeluarkan Surat Penetapan Piutang Untuk Sementara Belum Dapat Ditagih (PSBDT);
- m. Menyetujui/Menolak Penarikan Kembali Piutang Negara;
- n. Mengeluarkan Surat Perintah Paksa Badan;
- o. Menetapkan kembali PSBDT menjadi piutang aktif.

Dari wewenang di atas terlihat bahwa PUPN mempunyai kewenangan yang bersifat "parate executie" yaitu dapat melaksanakan sendiri eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan Negeri. Dalam Bentuk "Surat Paksa" PUPN berhak memcrintahkan dan melaksanakan sita eksekusi terhadap harta kekayaan debitur serta sekaligus berhak

memerintahkan penjualan lelang harta debitur. Tata cara penjualan lelang yang dilakukan oleh PUPN tidak boleh menyimpang dari Peraturan Lelang yang berlaku yaitu Staatblad Tahun 1908 Nomor 189.

2.2.3. Jenis-jenis Piutang Negara yang diurus oleh PUPN

Piutang Negara dapat dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu piutang negara perbankan dan piutang negara nonperbankan..

Piutang Negara Perbankan adalah piutang yang berasal dari bank-bank yang dimiliki Pemerintah Pusat seperti Bank Mandiri, Bank Rakyat Indonesia(BRI), Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Negara Indonesia 46 (BNI 46) dan Bank-bank yang dimiliki Pemerintah Daerah seperti Bank Pembangunan Daerah (BPD).

Piutang Negara Nonperbankan adalah piutang yang berupa tagihan-tagihan dari lembaga atau instansi atau badan pemerintah pusat dan daerah selain bank seperti tagihan macet dari departemen dan lembaga non departemen atau dinas daerah dan tagihan dari BUMN non bank seperti tagihan PLN, TELKOM, pegandaian dan lain sebagainya termasuk tuntutan ganti rugi

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor:31/147/KEP/Dir tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor:4/6/PBI/2002 tanggal 6 September 2002 tentang Kualitas Aktiva Produkti, dinyatakan mengenai kredit macet sebagai piutang negara macet. Solusi dari piutang negara macet tersebut adalah dimungkinkan diselesaikan terlebih dahulu secara intern oleh Bank Pemerintah yang bersangkutan dan jika debitur belum juga dapat menyelesaikan kewajibannya maka pengurusan piutang negara macet tersebut diserahkan oleh Bank Pemerintah kepada PUPN dan DJPLN/ Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

2.2.4. Prosedur Pengurusan Piutang Negara oleh PUPN

Prosedur pengurusan piutang negara oleh PUPN dilaksanakan dengan langkah-langkah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan

Nomor 300/KMK.02/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, yaitu:

- a. Ketua PUPN menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N) sebagai dasar penerimaan penyerahan pengurusan piutang negara setelah menerima berkas-berkas penyerahan piutang negara secara lengkap.
- b. Setelah SP3N dikeluarkan Penyerah Piutang wajib telah menyerahkan semua dokumen asli barang jaminan;
- c. KP2LN melakukan pemanggilan tertulis kepada Penanggung hutang dalam rangka Rangka penyelesaian Hutang atau ahli Waris Penanggung Hutang apabila Penanggung Hutang meninggal dunia;
- d. Pembuatan Pernyataan Bersama yang merupakan kesepakatan bersama antara Ketua PUPN dengan debitor yang memuat pengakuan jumlah hutang yang harus dibayar termasuk bunga, denda dan biaya-biaya dan memuat kewajiban/kesanggupan untuk melunasi hutangnya. Pernyataan Bersama tersebut oleh Undang-undang diberi kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Hakim Perdata yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Apabila Pernyataan Bersama tidak dapat dibuat maka PUPN Cabang membuat Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) secara sepihak dan ditandatangani oleh Panitia Cabang;
- f. Jika Pernyataan Bersama dan PJPN telah dikeluarkan dan debitor tidak juga menyelesaikan pembayaran piutang negara maka KP2LN terpaksa mengeluarkan Surat Paksa. Surat Paksa adalah surat perintah yang diterbitkan oleh Ketua Panitia Cabang kepada Debitor untuk membayar sekaligus seluruh hutangnya dalam jangka waktu 1x 24 (Satu kali dua puluh empat) jam terhitung sejak tanggal diberitahukan. Surat Paksa tersebut juga mempunyai kekuatan

- hukum yang sama dengan putusan hakim dalam perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- g. Jika Debitor tidak melunasi hutangnya dalam waktu 1 X 24 Jam sejak Surat Paksa dibertahukan maka akan dilaksanakan penyitaan terhadap barang jaminan milik debitor dan atau milik Penjamin Hutang. Sebagai bukti dari penyitaan yang akan dilakukan dibuatlah Berita Acara Penyitaan;
 - h. Apabila Debitor tidak juga melunasi hutangnya maka Panitia Cabang kemudian menerbitkan Surat Perintah Penjualan barang Sitaan, yaitu barang jaminan dan atau harta kekayaan milik debitor dan atau milik Penjamin Hutang;
 - i. Penjualan barang Jaminan dan atau harta kekayaan dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu Penebusan, Lelang, dan Penjualan tidak melalui lelang.

2.3. PENGALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI LEANG

Permasalahan yang sering timbul dalam praktek adalah apabila berkaitan dengan Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Oleh karena itu perlulah dibahas satu persatu mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Pengalihan hak atas tanah melalui lelang agar dapat ditemukan permasalahan apa saja yang menyebabkan ketidakpastian secara hukum dari Risalah Lelang atas lelang barang tidak bergerak yang telah dilaksanakan dan jalan keluar apakah yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan dan menghindari hal tersebut terjadi. Beberapa hal yang terdapat dalam pengalihan hak atas tanah melalui lelang adalah:

2.3.1 Kewajiban Penjual dan Pemenang Lelang, Pejabat Lelang dan Kantor Pertanahan atas Lelang Yang Telah Dilaksanakan

- a. Kewajiban Penjual selaku pemilik barang dalam lelang berdasarkan Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 adalah bertanggung jawab terhadap keabsahan barang beserta dokumen persyaratan lelang dan pada ayat (2)-nya dinyatakan bahwa penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan lelang. Oleh karena itu jelas diatur bahwa dalam lelang diperlukan kehati-hatian bukan hanya dari pihak pembeli tapi juga dari pihak penjual. Pada awalnya konsep pertanggung jawaban penjual terhadap pembeli lelang yang yang dirugikan oleh penjual didasarkan pada prinsip civil law yang diterapkan di kerajaan Romawi yaitu "*caveat emptor*".³⁶ Dalam prinsip ini pembeli sendiri yang harus memikirkan dan bertanggung jawab atas cacat atau kerugian walaupun kerugian tersebut merupakan akibat perbuatan penjual untuk tidak melakukan upaya pencegahan terjadinya kerugian. Kemudian karena banyaknya kerugian yang diderita oleh para pembeli lelang karena faktor kesalahan penjual maka kemudian timbullah perilaku penjual yang akhirnya digolongkan menjadi kejahatan yaitu kelalaian dalam mengungkapkan cacat tersembunyi dari suatu barang yang dijual dan tidak sesuai dengan standar yang dijanjikan.
- b. Kewajiban Kantor Lelang/Pejabat Lelang atas Penjualan yang dilakukan dihadapannya.
1. Pada pelaksanaan lelang, Pejabat lelang wajib memeriksa peserta lelang/ kuasanya baik dalam hal kehadirannya maupun keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan. Kemudian lelang diawali dengan pembacaan Kepala Risalah Lelang

³⁶ Purnama, Op.Cit.,hal. 116

oleh Pejabat Lelang. setelah proses penawaran dalam lelang selesai diselenggarakan maka Risalah Lelang ditutup dengan ditandatangani oleh Pejabat Lelang dan dalam hak barang yang dilelang adalah barang tetap maka Risalah Lelang tersebut ditandatangani pula oleh pembeli.

2. Setelah Pejabat Lelang menerima pembayaran harga lelang yang dilakukan oleh pembeli lelang dan menyetorkan hasil lelang tersebut kepada pihak yang berhak. Bea Lelang, uang miskin, pajak Penghasilan disetor ke kas negara sedangkan harga lelang setelah dikurangi Bea Lelang penjual disetorkan kepada penjual.
3. Pejabat membuat Risalah Lelang berupa minit, salinan, petikan dan grosse Risalah Lelang. Pembeli Lelang memperoleh petikan lelang dan kuitansi lelang tetapi khusus untuk barang tidak bergerak maka petikan Risalah Lelang tersebut diberikan kepada pembeli setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Pcrolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terlebih dahulu.
4. Pejabat melakukan pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang atau tidak ditunjuk sebagai pembeli lelang. Pengembalian tersebut dilakukan paling lambat satu hari sejak dilengkapinya permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.
5. Pejabat Lelang dalam hal lelang tanah berkewajiban paling lambat tujuh hari kerja sebelum bidang tanah dilelang untuk meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan setempat mengenai bidang tanah yang akan dilelang berupa Surat Keterangan Tanah.³⁷ Hal ini dimaksudkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum atas penjualan yang dilakukan dalam lelang. Hal

³⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Psl. 21.

tersebut diatur juga dalam Pasal 7 Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002:

- a. Setiap Pelaksanaan Lelang Tanah dan atau tanah dan bangunan dilengkapi dengan Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan setempat;
- b. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Setempat, Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan dan berdasarkan surat keterangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Kantor Lelang meminta Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

Dalam hal tanah yang telah terdaftar dan telah memperoleh sertifikat, Kepala Kantor Lelang wajib menolak melaksanakan lelang apabila sertifikat asli yang bersangkutan tidak diserahkan pada Kantor lelang. Apabila menyangkut Lelang Eksekusi apabila bukti kepemilikan yang asli tidak ada maka lelang tetap dapat dilaksanakan dengan disertai pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang yang dilelang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan yang dengan disertai alasannya.

2.3.2. Pembatalan Risalah Lelang oleh Pengadilan

Risalah Lelang dapat diartikan sama dengan Berita Acara lelang yang merupakan dasar otentifikasi penjualan lelang yang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Pasal 37 Vendu Reglement dan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 mengatur bahwa setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang diberi nomor urut tersendiri. Jadi tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan tidak sah atau invalid. Sehingga lelang yang telah dilaksanakan tersebut tidak memberikan

kepastian hukum karena tidak tercatat dalam Risalah Lelang yang merupakan bukti otentik atas telah diselenggarakannya suatu lelang.

Risalah Lelang yang ada sampai saat ini dapat dikategorikan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku adalah perjanjian yang telah ditentukan oleh salah satu pihak yang biasanya mempunyai kedudukan yang lebih kuat. Sudikno Mertokusumo, menyatakan:

" Perjanjian baku mempunyai syarat sebagai konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang akan masih dibuat, yang jumlahnya tidak tentu tanpa membicarakan isinya lebih dahulu. "

Pendapat lainnya dari Remy Sjahdeni merumuskan bahwa³⁸:

"Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan"

oleh karena itu perjanjian baku memiliki ciri meniadakan dan membatasi kewajiban salah satu pihak. Dalam hal ini yang dibakukan menurutnya adalah klausul-klausul yang terdapat di dalamnya.

Jadi dari pendapat-pendapat di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa ciri-ciri dari suatu perjanjian baku adalah isinya yang ditentukan secara sepihak yang posisinya lebih kuat, masyarakat tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian, dan debitor sebagai pihak yang lemah harus menerima isi perjanjian dan dituangkan dalam bentuk tertulis . Menurut Mariam Darus Badruzaman, dipersiapkan secara massal dan kolektif dan dituangkan dalam bentuk formulir.³⁹

Oleh karena itu Risalah Lelang dapat dikategorikan sebagai salah satu jenis perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah karena isinya ditentukan oleh pemerintah tentang perbuatan tertentu yaitu perbuatan lelang. Apabila ditinjau dari Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian baku tidak memenuhi unsur

³⁸ Sutan Remy Sjahdeni, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 66

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, Perlindungan terhadap Konsumen Dilihat dari Perjanjian Baku (Standar), Binacipta, 1986, hal.58

suatu perjanjian, karena tidak adanya kata sepakat para pihak yang dituangkan dalam perjanjian melainkan hanya ada pernyataan kehendak sepihak tanpa melibatkan pembeli lelang selaku pihak lainnya. Tapi apabila ditinjau dari sisi lainnya perjanjian baku juga memiliki sisi positif yaitu memberikan kemudahan atau kepraktisan bagi para pihak yang bersangkutan sehingga dapat menghemat waktu, biaya dan tenaga. Selain dari pada itu pembeli lelang sebagai salah satu pihak berhak untuk memperoleh kedudukan seimbang dalam menjalankan perjanjian tersebut tapi di sisi lain kadang pembeli lelang selaku konsumen juga harus menerima isi perjanjian yang disodorkan kepadanya yang dalam hal ini oleh Pejabat Lelang yang mengandung ketentuan yang bersifat umum atau massal sehingga pihak yang lain atau pembeli lelang hanya dapat memilih untuk menyetujui atau menolaknya.

Pada kenyataannya hal inilah yang terjadi pada pemenang lelang, mereka dengan itikad baik menyetujui apa yang terdapat dalam Risalah Lelang yang diikutinya serta menandatangani agar lebih menjamin kepastian hukumnya sebab dengan ditandatanganinya Risalah Lelang sebagai suatu perjanjian baku merupakan ruang bagi pembeli untuk menyatakan bahwa ia telah menerima klausul-klausul dalam Risalah lelang.

Untuk lebih menjamin kepastian hukum atas Risalah Lelang atas lelang tanah yang dibuat, sebelum pelaksanaan lelang Pejabat Lelang wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai tanah yang akan dilelang. Dan khusus untuk tanah yang telah terdaftar Pejabat Lelang wajib meminta sertifikat asli hak yang bersangkutan. Apabila tidak diberikan Pejabat Lelang wajib menolak untuk melaksanakan lelang.

Setelah lelang selesai diselenggarakan, berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Peraturan Lelang, Risalah lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang atau kuasanya pada tiap lembar Risalah lelang. Hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum dari Risalah Lelang dikemudian hari, bahwa apa yang tertulis dalam Risalah Lelang

tersebut adalah benar adanya. Apabila tidak ditanda tangani seperti hal tersebut di atas Risalah Lelang tersebut menjadi cacat hukum sehingga mengakibatkan dapat diajukannya pembatalan (voidable). Bagi pihak yang berkepentingan yang memerlukan Risalah Lelang tersebut dapat diberikan berupa salinan/petikan/grosse autentik Risalah Lelang.⁴⁰ Pemberian kepada pihak yang berkepentingan tersebut kemudian dipertegas dengan ketentuan Pasal 50 Keputusan Menteri Keuangan yang menyatakan bahwa pihak yang berkepentingan itu adalah Pembeli, Penjual dan Instansi Pemerintah untuk kepentingan dinas dengan dibebani Bea Materai. Dan yang berhak menandatangani salinan/petikan/grosse yang otentik dari minit Risalah lelang adalah Kepala Kantor Lelang.

Demikianlah apabila suatu lelang dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku akan menghasilkan Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang terkait serta dapat memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan hasil lelang. Dan berdasarkan apa yang telah disebutkan sebelumnya⁴¹ bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan kecuali oleh Putusan Pengadilan.

Pada kenyataannya ada beberapa Risalah Lelang yang dibatalkan oleh pengadilan atas dasar gugatan melawan hukum atau cacat hukum khususnya yang berkaitan dengan lelang benda tidak bergerak yaitu tanah atau tanah dan bangunan.

Seperti pada kasus yang menimpa seorang pengusaha bernama Ferry Tansil. Ferry Tansil adalah pembeli lelang yang telah mengikuti lelang yang diadakan Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KPPPN) Palu. Pada Lelang tersebut Ferry membeli tanah yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) No. 1386 tanggal 9 Juni 1987 atas nama Elly Chandra, istri seorang direktur PT. Yorry Massa Company (YMC). Pada awalnya tanah tersebut adalah tanah yang dijaminan oleh PT YMC kepada Bank BNI atas pinjaman uang. Tapi karena PT YMC tidak dapat

⁴⁰Vendu Reglement, Ps.42

⁴¹ J. Satrio, Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya), (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 230-232.

melunasi hutang-hutangnya maka tanah tersebut dilelang. Kemudian Lelang itu berjalan lancar dan Ferry memenangkan barang-barang tersebut dan memperoleh Risalah Lelang. Kemudian Ferry melaksanakan pendaftaran dan proses balik nama ke nama Ferry. Hal tersebut berjalan dengan lancar. Setelah proses hukum telah selesai maka Ferry ingin menempati rumah tersebut tetapi ternyata pemilik tanah dan rumah tersebut tidak bersedia memberikannya. Kemudian pada tanggal 16 November 1994 Ferry mengajukan permohonan eksekusi pengosongan rumah pada Pengadilan Negeri (PN) Palu, tapi ternyata Nyonya Elly sebagai tereksekusi saat itu menggugat KPPPN Palu yang telah melakukan lelang terhadap tanahnya. Kemudian Ferry menemui jalan buntu karena diputar balikan oleh KPPPN dan PN Palu sehingga Ferry mengirimkan surat pada Mahkamah Agung (MA) pada tanggal 11 September 1995 kemudian pada tanggal 16 Januari 1996 MA menjawab dengan surat nomor. KMA/029/1996 kepada Ketua PN Palu yang menyatakan bahwa *Pertama*, keputusan eksekusi pengosongan yang berkaitan dengan masalahnya adalah wewenang PN Palu. *Kedua*, penghuni yang berkedudukan sebagai tereksekusi dapat dikenai eksekusi pengosongan berdasarkan Pasal 218 Ayat 2 RBG/Pasal 200 Ayat 11 HIR. *Ketiga*, MA memutuskan bahwa gugatan baru tidak menunda eksekusi. Kemudian berdasarkan surat tersebut seharusnya PN Palu segera melaksanakan eksekusi tetapi ternyata hal tersebut tidak terjadi dan malah berbuntut keputusan yang menyatakan pelelangan yang dilaksanakan oleh KPPPN tersebut adalah cacat hukum dan dengan sendirinya batal menurut hukum.

Peristiwa tersebut di atas merupakan salah satu bukti bahwa pihak pembeli lelang mempunyai kedudukan sangat lemah dimuka hukum dalam menghadapi perkara di pengadilan. Pada dasarnya ada beberapa hal yang dapat dijadikan alasan dari pembatalan suatu perjanjian yaitu berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata:

- a. Kekhilafan atau kesesatan;
- b. Paksaan (dwang);
- c. Penipuan (bedrog)

Tiga alasan di atas adalah warisan dari hukum Belanda yang masih berlaku sampai sekarang, sebenarnya merupakan pembatasan atas asas kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Pada perkembangan hukum sekarang timbul alasan yang keempat yang sering diungkapkan yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Penyalahgunaan keadaan itu berkaitan dengan kondisi yang ada pada saat kesepakatan terjadi, dimana salah satu pihak berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya. Hal mana dengan alasan tersebut dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian demi hukum. J. Satrio menyatakan ada enam faktor yang dapat dianggap sebagai ciri dari bentuk penyalahgunaan keadaan yaitu:

- a. Pada waktu menutup perjanjian salah satu pihak dalam keadaan terjepit;
- b. Karena keadaan ekonomis, kesulitan keuangan mendesak;
- c. Karena hubungan atasan-bawahan
- d. Karena keadaan seperti pasien membutuhkan pertolongan dokter ahli;
- e. Perjanjian itu mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik antara para pihak sehingga memungkinkan adanya klausul pembebasan tanggung jawab ;
- f. Kerugian yang sangat besar dari salah satu pihak.

Dahulu alasan penyalahgunaan keadaan ini dianggap sebagai hal yang tidak dapat dibenarkan secara hukum dan bertentangan dengan ketertiban umum atau kebiasaan yang baik. Sebab atas asas itu suatu perjanjian dapat dinyatakan tidak berlaku, baik seluruhnya maupun bagian tertentu. Hal tersebut sangat merugikan pembeli lelang yang telah mengeluarkan biaya untuk melakukan pembelian tetapi tidak dapat memperoleh haknya seperti yang terdapat pada kasus di atas, karena diakibatkan ketidakseimbangan posisi antara pembeli lelang dan penjual yaitu Pejabat Lelang. Oleh karena dalam hal ini perlu dibahas lebih lanjut mengenai perlindungan dan pertanggungjawaban terhadap kepentingan pembeli lelang selaku konsumen dalam peralihan hak atas tanah melalui lelang.

2.4. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI LELANG BERITIKAD BAIK DALAM KASUS ROBERT SUDJASMIN VS PT SUMMARECON

2.4.1. Kasus Posisi

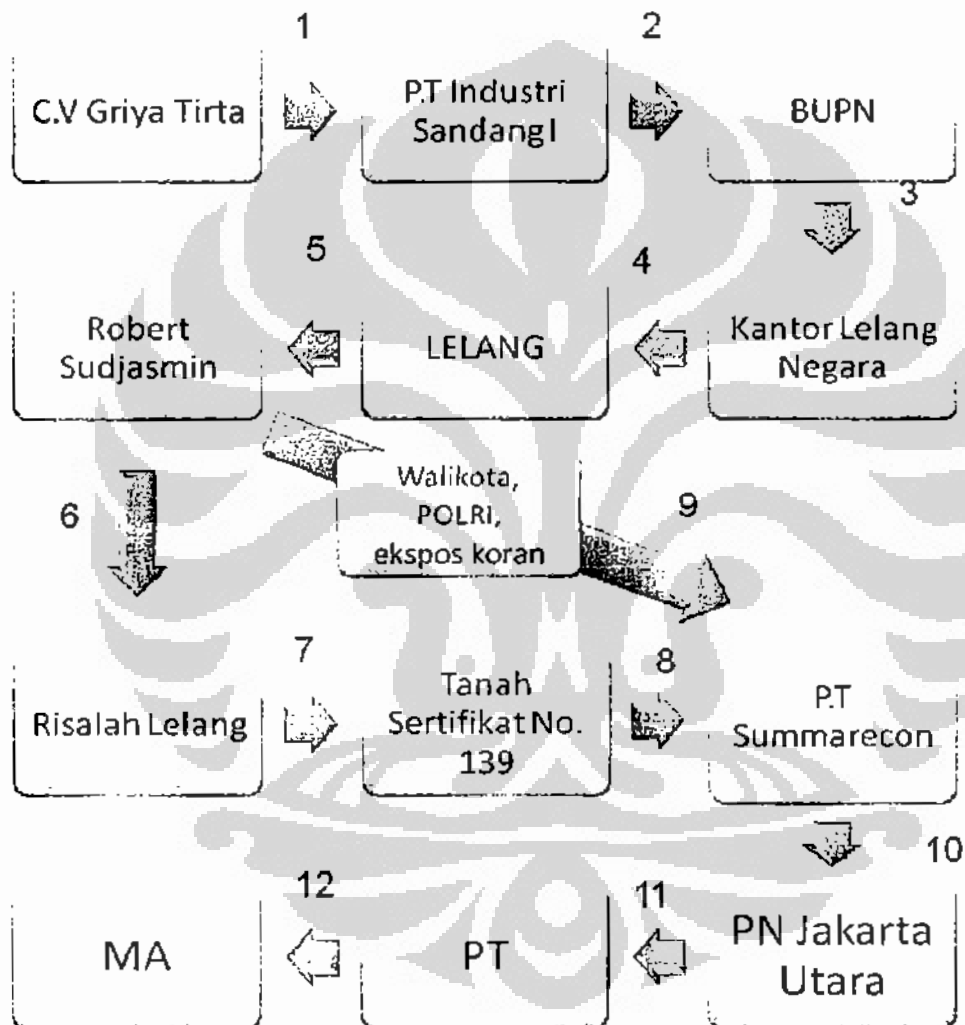
Kasus posisi antara P.T Summarecon Agung yang selanjutnya akan disebut sebagai Penggugat dengan Robert Sudjasmin yang untuk selanjutnya akan disebut Tergugat bermula dari Penggugat mendaftarkan surat gugatannya pada tanggal 4 Februari 1991 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor: 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut.

Dalam Surat Gugatannya tersebut Penggugat menggugat beberapa pihak selain Tergugat sendiri yaitu:

- a. Abdullah Bin Naman sebagai Tergugat II yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 139/Kelurahan Pegangsaan Dua;
- b. Badan Urusan Piutang Negara Kantor Wilayah VI Jakarta sebagai Turut Tergugat I;
- c. Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta sebagai Turut Tergugat II;
- d. Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat III;
- e. Walikota Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat IV.

Tapi sebelum masuk dalam pembahasan secara detail kasus tersebut di atas maka terlebih dulu akan saya gambarkan secara garis besar Kasus P.T Summarecon dan Robert Sudjasmin sebagai berikut:

Kasus Posisi PT Summarecon vs Robert Sudjasmin



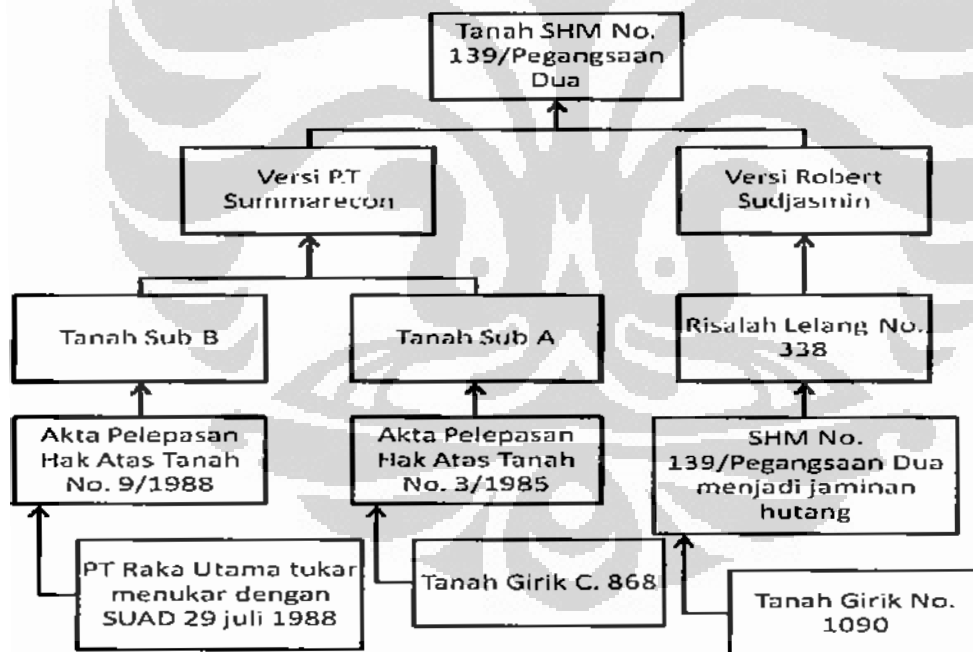
Pada gambar di atas kasus posisi Robert Sudjasmin vs P.T Summarecon dinyatakan sebagai berikut:

1. Perjanjian hutang piutang antara C.V Griya Tirta dan P.T Industri Sandang I dengan menjaminkan enam buah sertifikat tanah yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangasaan Dua.
2. Karena C.V Griya Tirta mengalami kemacetan dalam membayar hutangnya maka P.T Industri Sandang I menyerahkan pengurusan piutang tersebut pada Badan Urusan Piutang Negara (BUPN).
3. Setelah melalui proses pemanggilan dan pihak C.V Tirta juga tidak dapat melunasi hutangnya maka BUPN menyerahkan pada Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan lelang.
4. Lelang dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan.
5. Lelang dimenangkan oleh Robert Sudjasmin, dan ia segera melunasi kewajibannya dalam hal pembayaran.
6. Sebagai pemenang lelang dan telah melakukan pembayaran maka Robert Sudjasmin memperoleh Risalah Lelang No. 338.
7. Bersama dengan Risalah Lelang tersebut juga diberikan Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangasaan dua sebagai bukti bahwa kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih pada Robert Sudjasmin
8. Pada saat Robert Sudjasmin ingin menguasai tanah tersebut secara nyata ternyata di atas tanah tersebut telah dilakukan pembangunan real estate oleh P.T Summarecon
9. Robert Sudjasmin mengadukan mengenai masalah tersebut pada Kantor Walikota, POLRI dan juga memberikan pernyataan pada beberapa media massa.
10. P.T Summarecon mengajukan gugatan ke P.N Jakarta Utara terhadap Robert Sudjasmin . Putusan P.N memenangkan P.T Summarecon

11. Kemudian Para pihak mengajukan Banding di Pengadilan Tinggi.
Pada Pengadilan Tinggi kembali dikuatkan putusan Pengadilan Negeri.

12. Akhirnya Robert Sudjasmin mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung tapi putusannya semakin menguatkan putusan Pengadilan Negeri

Pada Kasus ini kedua belah pihak mengaku sebagai pihak yang berhak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua. Adapun dasar kepemilikan mereka atas tanah tersebut dapat digambarkan dengan bagan sebagai berikut:



Dalam Surat Gugatannya tersebut Penggugat menyatakan sebagai pemilik sah atas dua bidang tanah di Daerah Khusus Ibukota , Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Koja yang dikenal juga sebagai Perumahan Kelapa Gading Permai yang sedang dalam pembangunan yaitu:

- a. Sebidang tanah girik C. No. 868 Persil Nomor 798 Blok S.II Seluas lebih kurang 4.252 m² (empat ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi)) yang terletak di kelurahan pengangsaan dua Kecamatan Koja Jakarta Utara dari Saimun bin Nawir berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan notaris yang untuk selanjutnya disebut "Tanah Sub A".
- b. Sebidang tanah seluas lebih kurang 406.000 m² (empat ratus enam ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua dahulu rawa Gatel,, Kecamatan Koja Jakarta Utara dari P.T Raka Utama dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan notaris yang untuk selanjutnya disebut "Tanah Sub B". PT. Raka Utama ini memperoleh tanah tersebut berdasarkan Surat Naskah Serah Terima Tukar Menukar (Ruilslag) Tanah Rawa Gatel tertanggal 29 Juli 1988 dengan Angkatan Bersenjata Republik Indonesia, Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat.

Menurut pengakuan Penggugat sejak Penggugat telah memperoleh tanah tersebut Penggugat telah menguasai secara fisik dan segera pula telah melakukan pemasangan tanda batas atas tanah tersebut tanpa pernah ada gangguan atau hambatan dari pihak manapun. Dan untuk Tanah Sub B Penggugat telah memperoleh Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah oleh Gubernur DKI Jakarta dengan Suratnya No. 242/-1.711 tanggal 19 Januari 1989.

Kemudian Penggugat menerima Surat Pemberitahuan yang isinya memberitahukan bahwa Tergugat adalah pemilik atas sebidang tanah Sertifikat Hak

Milik No. 139/Kelurahan Pegangsaan dua seluas 8.320 m² yang terletak di Kelurahan Pegangsaan dua, Kecamatan Koja Jakarta Utara yang diperoleh berdasarkan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat I.. Kemudian setelah penggugat meneliti lokasi Sertifikat Hak Milik No. 139 yang diklaim oleh Tergugat I ternyata berdasarkan peta lokasi P.P No. 10 tahun 1961, lokasinya tumpang tindih dengan Tanah Sub A dan sebagian Tanah Sub B. Bahwa untuk mencari kebenaran atas pemilikan tanah tersebut maka penggugat mencari informasi yang diperoleh dari Haji Abdul Hamid orang yang mengetahui banyak mengenai riwayat pembebasan tanah yang dilakukan oleh SUAD di daerah Rawa Gatel, Pegangsaan Dua. Dari Informasi yang diperoleh didapat data :

- a. Tanah Garapan Tergugat II seluas lebih kurang 8.755 m² telah dibebaskan oleh SUAD pada tanggal 15 April 1965;
- b. Haji Abdul Hamid yang melakukan pembayarannya kepada Tergugat II dengan disaksikan oleh Djahhari selaku Lurah Pegangsaan Dua pada waktu itu;
- c. Lokasi tanah garapan Tergugat II dahulu dalam penguasaan SUAD, bukan seperti yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua
- d. Sebagian dari tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan dua tersebut lebih kurang 4.252m² adalah milik Saimun Bin Nawir yang telah dijual kepada P.T Summarecon Agung (Penggugat)

Kemudian berdasarkan pengakuan Tergugat II kepada Penggugat, dinyatakan bahwa Tergugat II telah melepaskan haknya atas tanah yang dimilikinya sebesar 8.775 m² seperti yang telah disebutkan di atas dan juga tidak pernah memiliki girik C. No. 1090/761/SI yang menjadi dasar pembuatan Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua serta tidak pernah membuat atau memiliki Sertifikat tersebut. Tergugat II kemudian juga menambahkan bahwa lokasi tanah yang pernah digarapnya itu berbeda dengan lokasi tanah milik H. Simun Bin Nawir.

Oleh sebab itulah Penggugat menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua tersebut mengandung cacat yuridis yang fatal dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak dikeluarkannya oleh Tergugat III. Sehingga segala perbuatan hukum yang didasarkan atas Sertifikat tersebut adalah batal demi hukum (Nietig/null and Void). Perbuatan hukum yang dimaksud tersebut adalah penjualan dengan Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sesuai dengan Risalah Lelang No. 338 tanggal 5 Maret 1990.

Penggugat juga turut menggugat Walikota Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat IV dikarenakan atas dasar pengaduan dari Tergugat maka Walikota mengeluarkan Surat Permintaan Penghentian Kegiatan pembangun di atas tanah yang sedang berlangsung dengan No. 41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991, sehingga mengakibatkan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sedang dalam proses pengurusan menjadi terhenti. Oleh karena itu Penggugat merasa sangat dirugikan dan menuntut Pembayaran ganti kerugian secara materiil yaitu sebesar Rp. 2.934.750.000,- (Dua Milyar Tiga Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Lima Puluh ribu Rupiah) dan juga secara moril sebesar Rp. 2.500.000.000 (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) secara langsung dan tunai.

Jawaban Tergugat akan pokok perkara tersebut secara garis besar adalah:

1. Tergugat adalah pemilik tanah yang sah dari tanah seluas 8.320 m², atas dasar sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua, Jakarta Utara yang diperolehnya dari pembelian lelang di muka umum dan lelang terbuka pada tanggal 5 Maret 1990 yang dituangkan dalam Risalah Lelang tanggal 5 Maret 1990 No. 338/1989-90
2. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat I atas permintaan P.T Industri Sandang, telah dilakukan beberapa kegiatan yang sesuai dengan ketentuan pada peraturan lelang/Vendu Reglement, Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) khususnya pada Pasal 26 dan Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 khususnya pada Pasal 19 dan 21.Oleh karena itu

Tergugat I secara yuridis adalah pembeli yang beritikad baik dan memperoleh haknya secara sah sehingga harus dilindungi secara hukum.

3. Letak tanah Sertifikat hak Milik dan Tanah Sub "A" dan Tanah Sub "B" adalah berbeda tidak seperti yang dikemukakan oleh Penggugat yaitu tumpang tindih dengan tanahnya. Hal tersebut terlihat dari bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan batas-batas yang jelas dari tanah-tanah diatas. Selain itu terdapat juga kerancuan dalam hal pembuatan gambar situasi tanah Angkatan Darat. Sertifikat Hak Milik telah dikeluarkan tahun 1974 sedangkan gambar situasi tersebut baru dibuat Tahun 1985, hal tersebut berarti gambar situasi tersebut telah memasukan tanah Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi milik SUAD padahal sebenarnya tidak.
4. Berdasarkan keterangan dari Saudara Abdul Rahman Saleh Direktur C.V Griya Tirta, perusahaan yang mempunyai hutang kepada P.T Sandang yang menjaminkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua untuk pinjamannya, sebelum tanah tersebut dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II, Pihak Penggugat telah berusaha menawar tanah tersebut dengan harga Rp. 17.500,- per meter persegi tapi dikarenakan tidak diperoleh kesesuaian harga maka tanah tersebut tidak jadi dijual pada Penggugat hingga akhirnya diserahkan pengurusan piutangnya oleh Turut Tergugat I dan II. Hingga kemudian dijual melalui lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat III dengan harga jauh di atas penawaran Penggugat.
5. Tindakan Tergugat I mengadukan perbuatan Penggugat yang menguasai secara fisik tanah Tergugat I kepada Polda atas dasar penyerobotan dan kepada Walikota Jakarta Utara adalah suatu yang wajar mengingat Tergugat I mempunyai alat bukti yang kuat yaitu

Sertifikat Tanah Hak milik ditambah Risalah Lelang serta Surat keterangan Pendaftaran Tanah atau SKPT No. 286/PT/JU/1990 tanggal 3-3-1990, SKPT tanggal 8-3-1975 No. 953 dan Berita Acara pengukuran dan penunjukan batas tertanggal 5-10-1990.

6. Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan dan Surat Perintah Bongkar yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Utara dan Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota (SDP2K) dikeluarkan karena Penggugat membangun tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kemudian tanpa campur tangan Tergugat I, SDP2K juga mengeluarkan Surat Penyegehan Np. 80/SP/U/91 tanggal 10 April 1991. Jadi kerugian materiil yang dianggap Penggugat merupakan tanggung jawab Tergugat I tidaklah dapat dibenarkan.
7. Dalam Rekonpensi Tergugat I sebagai Penggugat Rekonpensi merasa sangat dirugikan baik secara moril maupun materiil khususnya berkaitan dengan harga tanah yang dimilikinya yaitu Rp. 4.000.000 tiap m² sehingga berjumlah Rp. 33.280.000.000 (Tiga Puluh Tiga Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah, ditambah dengan kerugian moril sebesar Rp. 5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah) dan biaya untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Sehingga total keseluruhannya adalah Rp. 38.530.000.000 (Tiga Puluh Delapan Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah).
8. Untuk kerugian yang diderita Tergugat I di atas, Tergugat I hanya menginginkan tanahnya kembali dan bagian tanah yang telah dipergunakan untuk pembangunan jalan dan saluran air dalam pembangunan real estate Penggugat dapat diperhitungkan dengan harga Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) per Meter. Sehingga berdasarkan hal tersebut karena tanah yang telah terpakai adalah

4000 m2 maka Penggugat dapat membayar pada Tergugat seharga Rp. 16.000.000.000 (Enam Belas Milyar Rupiah).

Adapun jawaban Tergugat II dalam perkara ini adalah Tergugat II mengakui mempunyai tanah garapan di daerah Rawa Gatel yang sekarang menjadi Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja Jakarta utara, seluas 8.775 m2 yang Tergugat II peroleh berdasarkan pengoperan penggarapan dan tanah tersebut telah dibebaskan oleh SUAD IV pada tahun 1965 dengan harga ganti rugi sebesar Rp. 60 (Enam Puluh Rupiah) permeter persegi yang uangnya telah dibayarkan oleh H. Abdul Hamid. Jadi Tergugat II tidak pernah merasa mempunyai Girik C 1090 atas tanah tersebut apalagi membuat atau menyuruh membuat atau memberikan kuasa kepada siapapun juga untuk kepentingan tanah tersebut atau mengurus pembuatan Sertifikat Hak milik atas tanah tersebut. Sehingga jawaban Tergugat Dalam kasus ini adalah mendukung Penggugat dan menghendaki dikabulkannya seluruh gugatan Penggugat tersebut.

Turut Tergugat I menyatakan bahwa gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara ini seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) karena pihak-pihak yang digugat kurang lengkap. P.T Industri Sandang I yang merupakan kreditur dari C.V Griya Tirta dengan jaminan tanah sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua yang kemudian mengalami macet yang akhirnya meminta pelaksanaan lelang atas tanah dengan Sertifikat No. 139/ Pegangsaan Dua kepada Turut Tergugat I dan sebagai realisasinya telah dilaksanakan pelelangan oleh Tergugat II, tidak ditarik menjadi Tergugat begitu juga C.V Griya Tirta juga seharusnya ditarik untuk menjadi Tergugat. Selain itu ada pihak lain juga yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini yaitu Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan /Ipeda Jakarta Utara sebab Kantor inilah yang menerbitkan girik/Surat Tanda Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah tanah sengketa berada. Dalam Pokok Perkara Tergugat I mcrasa bersama-sama dengan Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Undang-undang NO. 49 Prp. Tahun 1960, adapun proses terjadi pelelangan adalah :

1. C.V Griya Tirta adalah debitur dari P.T Industri Sandang I yang berbentuk Badan Usaha Negara;
2. Hutang C.V Griya Tirta tersebut tertuang dalam akta Perjanjian Pengakuan Hutang yaitu akta No. 51 tanggal 22 Januari 1976 yang dibuat oleh Notaris. Pada halaman 2 dari akta tersebut jelas terlihat bahwa **Tergugat II adalah selaku penjamin dari hutang tersebut**, sehingga cukup aneh apabila Tergugat II merasa tidak mengetahui masalah penerbitan Sertifikat atas namanya yaitu Sertifikat 139/Pegangsaan Dua.
3. Hutang C.V Griya Tirta tersebut dilakukan dengan menjaminkan enam sertifikat tanah yang salah satunya adalah Sertifikat 139 tersebut atas nama Abdullah Bin Naman.
4. Kemudian Hutang tersebut itu macet dan P.T Industri Sandang I menyerahkan piutang tersebut kepada Turut Tergugat I yang terbukti dari surat Nomor: 1734/8-A tanggal 8 Desember 1984 perihal penyerahan penyelesaian kredit macet atas nama C.V Griya Tirta.
5. Ketua Cabang Panitia urusan Piutang Negara membuat pernyataan Menerima Pengurusan Piutang Negara No. S-291/CPN.06/PMPPN/1985 tanggal 4 Juni 1985.
6. Bahwa sebagai proses penagihan hutang tersebut, maka Turut Tergugat I melakukan pemanggilan kepada C.V Griya Tirta yang dalam hal ini diwakili oleh Sdr. Abdul Rahman Saleh selaku penanggung jawab. Pemanggilan Pertama dilakukan dengan surat No. S-2543/WPN.06/1987 tanggal 4 Juli 1987, kemudian pemanggilan kedua dengan surat Nomor: S-3038/WPN.06/1987 tanggal 7 September 1987 (Peringatan Kedua) dan kemudian Peringatan Terakhir dengan surat Nomor: S-2116/WPN.06/1988 tanggal 14 Juli 1988;
7. kemudian Turut Tergugat I memblokir semua surat-surat tanah yang dijadikan jaminan hutang tersebut termasuk sertifikat Hak Milik No. 139 kepada Kantor Agraria Jakarta Utara.

8. Karena tidak adanya pembayaran maka dikeluarkannya Surat Paksa No. SP-455/PUPN.VI/1989 tanggal 8 September 1989 yang telah ditandatangani oleh Juru Sita dan Abdul Rahman Saleh /Penanggung Jawab CV Griya Tirta.
9. Kemudian menindaklanjuti Surat Paksa tersebut dilakukanlah tindakan penyitaan atas barang jaminan dengan keputusan Ketua Cabang Panitia Urusan Piutang Negara VI No. 181/SKP/PUPN.VI/1989 tanggal 30 Oktober 1989 dan diikuti dengan Berita Acara Penyitaan Nomor BA-181/PUPN.VI/SKP/1990 tanggal 17 Januari 1990 yang dilanjutkan dengan Pengumuman Penyitaan No. PENG-181/PUPN.VI/SKP/1990 tanggal 17 Januari 1990;
10. Karena tetap tidak ada pembayaran maka dilanjutkan dengan Keputusan Penjualan Lelang Umum No. 80/PUPN.VI/SKPBS/1990 tanggal 1 Februari 1990, yang disusul dengan pemberitahuan lelang kepada C.V Griya Tirta dengan surat No. S-256/WPN.06/1990 tanggal 10 Februari 1990 yang kemudian dilanjutkan dengan Permintaan Lelang kepada Turut Tergugat II dengan surat No. S-224/WPN.06/1990 tanggal 3 Februari 1990. Kemudian sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu diumumkan melalui Media Masa yaitu melalui Harian Suara Pembaruan tanggal 5 Februari 1990 dan Harian Berita Buana tanggal 19 Februari 1990 untuk memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah yang akan dilelang, namun sampai saat tanggal lelang dilaksanakan tidak ada pihak manapun atau penggugat yang mengajukan keberatan atas pelelangan yang akan dilakukan sehingga dilaksanakanlah lelang pada tanggal 3 Maret 1990 yang dituangkan dalam Risalah Lelang No. 338 tanggal 5 Maret 1990.

Adapun proses terjadinya lelang tersebut di atas dapat digambarkan sebagai berikut:

Kronologis Lelang tanah SHM 139/Pegangsaan Dua



Perjanjian Hutang Piutang antara PT. Industri Sandang I (BUMN) dengan CV. Griya Tirta dalam Akta dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua atas nama Abdullah bin Naman



PT. Industri Sandang I menyerahkan pengurusan penyelesaian kredit macet pada Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) Kantor Wilayah VI dengan surat No. 1734/8-A tgl 8 Des 1984.



BUPN memanggil CV. Griya Tirta sebanyak 3 kali tapi tidak memperoleh tanggapan.



BUPN memblokir semua surat-surat tanah yang dijadikan jaminan hutang.



Dikeluarkanlah Surat Paksa no SP-455/PUPN.VI/1989



Penyitaan



Lelang

Pemenang Lelang Robert Sudjasmin diberi Risalah Lelang No. 338 tgl 5 Maret 1990



Sebelum dilaksanakan lelang demi untuk melaksanakan ketentuan dalam Peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 telah diminta dan dikeluarkanlah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah pada Kantor Agraria/Badan Pertanahan Jakarta Utara sehingga keluarlah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 286/PT/JU/1990 tanggal 3 Maret 1990.

Dengan telah dipenuhinya semua persyaratan untuk melaksanakan lelang atas Sertifikat tanah hak milik no. 139/Pegangsaan Dua maka kegiatan lelang itu sendiri adalah sah dan tidak dapat dibatalkan begitu juga Risalah Lelang No. 338 Tanggal 5 Maret 1990 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, dan oleh karena itu pembeli/pemenang lelang adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-undang.

Sedangkan mengenai keabsahan Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua Turut Tergugat III menyatakan bahwa Sertifikat tersebut adalah sah dan berlaku sebagai alat bukti yang sempurna. Turut Tergugat III menjelaskan bahwa berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No. 004/HK/PD/1970 tanggal 10-2-1970 Desa/Kelurahan Pegangsaan Dua telah ditetapkan sebagai desa lengkap yang penyelidikan Riwayat tanahnya dan penetapan batas-batasnya di desa tersebut telah ditetapkan /disahkan oleh suatu panitia yang diatur dalam PP No. 10/1961. Kemudian hasil pekerjaan itu berupa peta-peta dan daftar Isian dari setiap bidang tanah yang bersangkutan dan diumumkan selama 3 bulan di Kantor kepala Desa untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan Daftar Isian itu. Setelah 3 bulan tanpa ada pihak yang mengajukan keberatan maka peta dan Daftar Isian itu disahkan oleh Panitia. Salah satu bidang tanah tersebut adalah tanah bekas hak milik adat Girik C. No. 1090 Blok 76/SI yang tertulis atas nama Abdullah Bin Naman dan dikonversi menjadi Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua pada tanggal 4 November 1974 atas nama Abdullah Bin Naman. Sehubungan dengan proses pensertifikatan tersebut Abdullah Bin Naman telah menyerahkan bukti -bukti kepemilikan yaitu Girik C.No. 1090 Nomor Persil 76/SI, atas nama Tergugat II,

Surat keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Ipeda DKI Jakarta tanggal 15 Agustus 1974 No. 3735/6/R/1974 dan Bukti Pembayaran iuran /pajak yang kesemuanya diserahkan sebagai barang bukti dalam perkara ini.

Penggugat juga turut menggugat Walikota Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat IV dikarenakan Walikota mengeluarkan Surat Penghentian kegiatan pembangunan pada tanggal 4 Januari 1991 serta segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan pembangunan tersebut termasuk pemberian IMB atas bangunan-bangunan yang telah dibangun oleh Penggugat tanpa izin. Walikota mengeluarkan surat tersebut didasarkan atas pengaduan dari Tergugat I dengan surat No. 296/1990 pada tanggal 15 November 1990 yang memohon kepada Tergugat IV untuk melakukan tindakan hukum terhadap bangunan tanpa ijin di atas tanah sertifikat Hak milik No. 139/Pegangsaan Dua yang telah dimiliki oleh Tergugat I melalui pembelian dari pelelangan umum. Tindakan Turut Tergugat IV tersebut juga didasarkan atas Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No. 868 tahun 1983 tentang Pctunjuk Pelaksana (JUKLAK) Pcnertiban Penguasaan/Pemakaian tanah tanpa hak di wilayah Jakarta yang berlaku sejak tanggal 13 Agustus 1983 memberi wewenang kepada Turut Tergugat IV untuk menertibkan bangunan di Atas tanah yang bukan haknya. Oleh Karena itu apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat IV adalah telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku sedangkan Penggugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengadakan pembangunan tanpa ijin di atas tanah hak milik orang lain.

Adapun pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Tergugat II sebagai pihak yang namanya terdapat dalam Sertifikat mengaku tidak pernah melakukan proses pembuatan sertifikat dan mengaku bahwa tanah yang dimilikinya telah dibebaskan oleh SUAD 1967. Jadi Tergugat II juga tidak mengakui pernah mempunyai Girik No. C 1090 Pergangsaan yang menjadi dasar timbulnya Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua.

2. Turut Tergugat III tidak dapat memperlihatkan berkas permohonan Sertifikat Tanah oleh Tergugat II.
3. Menurut Tergugat I tanah sengketa telah diblokir oleh Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara sehingga seharusnya Tergugat I telah mengetahui secara pasti tanah yang telah dibelinya dan tidak melayangkan surat pada pihak BPK Penabur. Sehingga hakim menyatakan bahwa lokasi Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua tersebut tidak jelas lokasinya.
4. Asal muasal Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua dipegang oleh C.V Griya Tirta dan dijadikan sebagai jaminan hutang pada P.N Industri Sandang I ,namun demikian pihak Tergugat II menyatakan tidak pernah memberi kuasa kepada siapapun untuk mengajukan permohonan Sertifikat atas tanahnya. Hal tersebut membuat hakim menyatakan bahwa perolehan Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua tidak jelas.
5. Sebagian tanah yang diklaim oleh Tergugat I menurut Penggugat dibeli dari Saimun Bin Nawir dan Saimun Bin Nawir membenarkannya, sehingga tanah-tanah tersebut adalah tanah yang dibebaskan oleh SUAD dan tidak mendapat bantahan atau keberatan dari pihak manapun.
6. Penggugat telah berhasil menunjukkan bahwa tanah yang diklaim oleh Tergugat I adalah miliknya sehingga Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Sejak tahun 1976 dan sebelumnya tanah yang menjadi sengketa tersebut tidak pernah dilihat baik oleh Petugas PN Sandang, baik oleh C.V Griya Tirta maupun oleh Badan Urusan Piutang Negara sehingga setelah 14 tahun sampai dengan tahun 1990, daerah tersebut telah berkembang menjadi perumahan dan pertokoan

sehingga sangatlah sulit untuk diketahui letak tanah dari Sertifikat No. 139/Pegangaan Dua.

8. Turut Tergugat I,II sendiri meskipun mempunyai Berita Acara Eksekusi tidak tahu pasti dimana lokasi tanah yang dijual lelang dan menurut saksi memang pada saat sebelum lelang dilangsungkan tidak dilihat lokasinya dan tidak diberi tanda dan patok
9. Menurut Majelis Hakim proses lelang atas keseluruhan benda-benda yang dijadikan jaminan adalah benar dan sah dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku, kecuali untuk proses pelelangan terhadap objek Sertifikat No. 139/Pegangaan Dua harus dinyatakan tidak sah karena tidak jelas lokasinya.
10. Menurut Majelis Hakim Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang, tetapi karena Tergugat I tidak dapat menunjukkan dengan jelas lokasi tanahnya maka perlindungan yang diberikan pada Tergugat I tidak dapat diberikan dengan mengorbankan hak orang lain yaitu dengan cara mengalihkan tanah orang lain (Penggugat) kepada pihak lain (Tergugat I).
11. Mengenai tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat atas dasar Surat Walikota Jakarta Utara yang menghentikan pembangunan atas tanah sengketa, melaporkan kepada POLRI mengenai Penggugat mencrobot tanah Tergugat I dan ekspose di beberapa surat kabar tidak dapat dikabulkan. Adapun alasannya adalah mengenai surat Walikota Jakarta Utara tersebut adalah wewenang administratif sehingga bukan merupakan wewenang Pengadilan Negeri tapi pada Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), kemudian untuk laporan pada POLRI, Tergugat I dianggap telah mengikuti prosedur, sedangkan dalam mengekspose pada surat kabar

merupakan hak dari Tergugat I dan Penggugat mempunyai hak bantah akan hal itu dan tidak dipergunakan dengan sebaik-baiknya.

12. Karena tuntutan ganti rugi baik secara moril maupun materil Penggugat ditolak maka Sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 15 April 1991 atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat I harus diangkat.

Berdasarkan dari yang telah diuraikan di atas maka para hakim memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik/yang berhak atas tanah yang telah diakuinya sebagai miliknya pada awal surat gugatan;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan dua yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III atas nama Tergugat II tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak semula;
5. Menyatakan tidak sah Risalah Lelang No. 338 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua;
6. Menghukum Tergugat II dan Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini;
7. Mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan penetapan No. 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut dengan Berita Acara tanggal 15 April 1991.
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Atas apa yang telah diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Putusan No. 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut, para pihak Penggugat dan Tergugat mengajukan banding ke tingkat Pengadilan Tinggi berdasarkan akta permohonan

banding yang dibuat oleh wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas Putusan tersebut.

Pada Tingkat Banding Hakim Pengadilan Tinggi memutuskan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No. 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut yang dimohonkan banding. Hal tersebut dituangkan dalam Putusan No. 158/PDT/1993/PT.DKI tanggal 29 Mei 1993.

Tergugat I yang merasa sangat dirugikan baik secara moriil dan materiil dengan Putusan Tingkat I dan Banding tersebut mengajukan permohonan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk memperoleh keadilan. Dalam Perkara tingkat kasasi ini yang pada mulanya adalah Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV menjadi Pemohon Kasasi I,II,III,IV , sedangkan Penggugat menjadi Termohon Kasasi dan Tergugat II menjadi Turut Termohon Kasasi. Hakim Kasasi menyatakan bahwa Putusan Tingkat Banding dan Pertama adalah benar adanya sehingga Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor: 538 K/Pdt/1994 menyatakan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I,II,III,IV. Dalam Putusannya tersebut hakim mengemukakan pendapat apabila Tergugat I merasa dirugikan sebaiknya meminta ganti kerugian kepada Abdulrahman Saleh sebagai penanggung jawab dari C.V Griya Tirta yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 139 sebagai agunan pinjamannya kepada P.T Industri Sandang I.

2.4.2 Analisa Kasus Ditinjau Dari Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang yang Beritikad Baik Dalam Perolehan Hak Atas Tanah

Pengalihan Hak atas Tanah itu sah secara yuridis apabila telah dilaksanakan pendaftaran tanah. Dasar dari pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 41 tentang Pendaftaran Tanah dan juga pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 107-110. Pada saat kasus di atas terjadi hukum yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut sebelum diadakan lelang selambat-lambatnya 3 hari sebelumnya Kepala Kantor Lelang wajib meminta surat keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang tersebut. Berdasarkan pengakuan Para Tergugat, hal tersebut telah dilakukan dengan terbukti juga adanya mengenai Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III.

Dalam Peraturan yang terbaru, Jual beli barang tetap yang dalam hal ini adalah tanah atau tanah dan bangunan yang berada di atasnya sesuai dengan keputusan pengadilan untuk melelang barang dilaksanakan dengan ketentuan:

1. Atas tanah yang telah terdaftar atau atas hak milik atas satuan rumah susun, wajib diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan kecuali dalam hal lelang eksekusi yang meskipun sertifikat aslinya tidak diperoleh Pejabat Lelang dari pemilik aslinya. Untuk tanah yang telah terdaftar maka Sertifikat tersebut telah sesuai dengan data data yang terdapat di Kantor Pertanahan
2. Dalam hal tanah yang belum terdaftar wajib disampaikan surat keterangan tanah dari Kepala Desa/Kelurahan bahwa yang bersangkutan menguasai tanah tersebut dan menyatakan bahwa bidang tanah belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan
3. Adanya perintah dari pengadilan untuk melaksanakan lelang.

Setelah hal tersebut di atas dipersiapkan maka *tahap pertama* adalah tahap sebelum akta Risalah Lelang, yang berupa perjanjian konsensuil/obligatoir, yang merupakan causa (titel) dari penyerahan hak, yaitu saat pejabat lelang selaku kuasa undang-undang dari penjual sepakat dengan pembeli penawar tertinggi, dalam menunjukan pembeli lelang oleh pejabat lelang. Setelah lelang dilaksanakan Kemudian pada *tahap kedua*, yaitu pihak Pejabat Lelang selaku kuasa undang-

undang dari penjual dan pembeli menuangkan kehendak tentang penyerahan itu dalam Akta Risalah Lelang. Dengan demikian Akta Risalah Lelang ini dapat menjadi alat bukti dan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak. Setelah itu pada *tahap ketiga*, dilakukanlah pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang⁴². Hal tersebut dilakukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan:

- c. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan;
- d. Sertifikat Asli dari Tanah yang bersangkutan atau apabila tidak dapat diserahkan oleh Pejabat Lelang maka disebutkan alasannya kenapa tidak dapat diserahkan dan apabila tanahnya belum terdaftar maka diperlukan surat-surat bukti kepemilikan tanah belum terdaftar.⁴³
- e. Bukti identitas pembeli lelang;
- f. Bukti pelunasan harga pembelian;
- g. Bukti Pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 21 tahun 1997;
- h. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Perintah Nomor 27 tahun 1996
- i. Apabila lelang dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan maka permohonan pendaftaran tanah tersebut harus disertai dengan keterangan bahwa sita itu sudah dilanjutkan dengan lelang yang hasilnya telah dimohonkan pendaftarannya;

Pendaftaran tersebut di atas dimaksudkan untuk balik nama dari penjual atau pemilik tanah ke atas nama pemenang lelang sebagai pembeli dan pemegang hak yang baru. Setelah proses pendaftaran itu selesai maka telah terjadi *juridische levering*/penyerahan yuridis atas hak atas tanah yang dilelang.

⁴² Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *ibid*.

⁴³ Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 3 Tahun 1997.

Dalam perkara di atas berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebelum lelang dilaksanakan diharuskan terlebih dahulu meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas tanah yang akan dilelang. Hal tersebut telah dilakukan dengan dikeluarkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 3 Maret 1990. Jadi dari segi prosedural pelaksanaan lelang pada kasus di atas telah memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Lelang merupakan salah satu cara jual beli yang mempunyai sifat sebagai perjanjian konsensual yang berarti lelang menjadi sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum tetap pada saat tercapainya kata sepakat antara pembeli dan penjual mengenai barang dan harga barang. Hal mana tercapai pada saat Pejabat Lelang menunjuk penawar tertinggi yang juga mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Tapi walaupun begitu hak atas barang tersebut belum beralih pada pembeli sepenuhnya. Hal tersebut dapat ditinjau dari Pasal 526 Rv yang berbunyi:

"Hak milik barang yang dilelang berpindah ke tangan pembeli berdasarkan pengumuman kutipan daftar pelelangan yang tidak dapat dibuktikan selain dengan menunjukan dengan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang yang menyatakan bahwa telah dipenuhi semua syarat pembelian."⁴⁴

Syarat pembelian yang dimaksud adalah berkaitan dengan pembayaran uang hasil lelang. Oleh karena itu dalam lelang sejak seseorang dinyatakan dan disahkan sebagai pembeli atau pemenang lelang maka secara hukum telah terjadi suatu ikatan jual beli namun peralihan secara konkret dan materiil baru dilakukan apabila pembeli lelang melunasi pembayarannya. Akan tetapi risiko jual beli dipikulkan kepada pembeli sejak saat dinyatakan dan disahkan sebagai pembeli. Persyaratan di atas telah terpenuhi dalam kasus di atas sebab Tergugat/ Robert Sudjasmin dapat menunjukan bukti kuitansi pembayaran atas pembelian tanah yang dalam sengketa itu pada lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II. Dalam Turut Tergugat

⁴⁴ Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, Hal. 655.

II tidak dapat menunjukkan mengenai penggunaan dari uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat, bukanlah suatu masalah yang harus dibebankan kepada Tergugat sebab Tergugat telah terbukti beritikad baik dalam melakukan pembayaran sehingga tidak adanya bukti pertanggung jawaban dari Turut Tergugat II yang menyelenggarakan lelang tersebut bukan merupakan kesalahan dari Tergugat I.

Berkaitan dengan sistem pelaksanaan lelang seperti yang tersebut di atas ada beberapa permasalahan yang mungkin timbul dalam praktek yaitu:

a. Harga Lelang

Seringkali harga lelang dijadikan dasar gugatan dalam praktek. Dalam hal ini perlulah ditegaskan bahwa harga yang terbentuk dalam lelang merupakan harga wajar yang terdapat dalam masyarakat yang disesuaikan dengan kondisi dan keadaan barang yang dilelang selain itu lelang juga merupakan suatu lembaga yang bersifat mandiri dan independen dalam artian tidak memihak satu pihakpun yang sedang berhubungan dengan lelang .

b. Risiko pembelian dalam lelang

Risiko jual beli dipikul oleh pembeli sejak dia terpilih sebagai pembeli lelang oleh pejabat lelang yang berwenang . Pada pembayaran secara tunai, risikonya sepenuhnya dipikul oleh pembeli. Jadi apabila barang lelang hilang dan atau musnah sebelum pembeli melunasi pembayaran dengan itikad baik maka pembeli lelanglah yang menanggung risiko atas kejadian itu.

Khusus pada peralihan barang tidak bergerak yang dalam hal ini adalah tanah maka peralihan tersebut baru sempurna menurut hukum setelah dilakukan pendaftaran dan balik nama pada Kantor Pertanahan. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak baru terjadi secara hukum apabila lelang telah didaftarkan berdasarkan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

c. Pembatalan Lelang

Pada Pasal 9 dan Pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan mengatur mengenai adanya kemungkinan untuk melakukan penundaan dan pembatalan lelang tapi terbatas pada lelang yang belum dilaksanakan.. Berdasarkan Pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan tersebut di atas berbunyi:

"pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"

Pasal tersebut di atas menyatakan bahwa Kantor Lelang tidak dapat membatalkan lelang yang telah terjadi meskipun diselenggarakan sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan. Menurut hukum yang dapat membatalkannya adalah:⁴⁵

"Pengadilan secara Institusional" sebab secara institusional kekuasaan yudikatif yang diberikan konstitusi untuk menilai dan membatalkan pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku adalah Pengadilan Dalam hal ini dasar hukum gugatan pembatalannya adalah bertitik tolak dari perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan wewenang (abuse authority) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Sedangkan kewenangan mengadilinya terletak pada Pengadilan Negeri bukan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hal tersebut disebabkan meskipun lelang masuk dalam ruang lingkup Tata Usaha Negara (TUN) tapi keputusan yang dihasilkan bukan merupakan TUN. Produk yang dihasilkan dari pelaksanaan Lelang adalah Risalah Lelang yang berisi pelaksanaan penjualan lelang yang diminta oleh penjual sehingga hal tersebut merupakan tindakan di bidang hukum Perdata.

⁴⁵ M. Yarahap Op. Cit., hal. 138

d. Pembeli Wanprestasi

Yang dimaksud dengan pembeli wanprestasi adalah debitur atau pembeli yang tidak atau lalai melaksanakan kewajiban hukumnya. Dalam lelang pembeli lelang adalah pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar Uang Hasil Lelang pada jangka waktu yang telah ditentukan. Untuk pembayaran tunai, harus dilakukan paling lambat tiga hari kerja setelah lelang dilaksanakan.

Pembeli lelang yang tidak melaksanakan pembayaran tidak serta merta menjadi wanprestasi sebab ada beberapa prosedur berdasarkan Pasal 24 ayat (3),(4),(5) dan (6) serta Pasal 25 Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) Nomor 35/PL/2002 yaitu:

- a. Pejabat Lelang membuat surat peringatan pertama kepada pembeli untuk memenuhi pembayaran dalam waktu 1x24 Jam hari kerja;
- b. Apabila surat tersebut diabaikan maka Pejabat Lelang membuat surat peringatan terakhir
- c. Apabila pembeli tetap ingkar memenuhi surat peringatan terakhir maka dalam waktu 1x24 jam hari kerja Pejabat Lelang membuat Pernyataan Pembatalan dan menyampaikannya pada pembeli wanprestasi dengan tembusan pada Penjual, Kantor Wilayah Setempat dan Kantor Pusat DJPLN.
- d. Selanjutnya Kepala lelang menyampaikan data pembeli yang wanprestasi tersebut pada Direktur Lelang Negara untuk kemudian menyebarluaskan data pembeli wanprestasi tersebut.
- e. Sanksi yang dikenakan kepada pembeli wanprestasi adalah tidak dibenarkan mengikuti lelang di seluruh wilayah di Indonesia dalam waktu enam bulan.

Berdasarkan uraian di atas, apabila melihat pada jawaban para tergugat dalam Putusan Pengadilan tingkat I tersebut di atas, mereka menyatakan semua telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam ketentuan dan Peraturan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 46/Prp/1960 tentang Panitia Urusan

Piutang Negara. Selain itu apabila ditinjau pada saat lelang diadakan tidak ada keberatan yang diajukan maka lelang tersebut adalah sah dan dapat menghasilkan suatu keputusan yang sah dan mengikat dengan dituangkan dalam Risalah Lelang yang merupakan akta otentik mengenai segala sesuatu yang terjadi pada saat pelelangan dilangsungkan. Begitu pula apabila ditinjau dari pembeli lelang yaitu Robert Sudjasmin, ia telah memenuhi syarat sebagai pembeli beritikad baik yaitu mentaati semua prosedur yang ada dan juga melaksanakan kewajibannya dalam hal pembayaran barang yang dibelinya melalui lelang. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1976 Nomor 821 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa,

“Pembeli yang membeli suatu benda melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang”.

Perlindungan hukum di sini adalah Perlindungan Hukum bagi Robert Sudjasmin selaku pemenang lelang dalam memperoleh haknya sebagai pemenang lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang yang telah ditentukan. Tapi nyatanya pada Kasus di atas PT. Summarecon telah dimenangkan oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung. Sehingga Robert Sudjasmin sebagai pembeli lelang yang beritikad baik kehilangan tanahnya dan tidak memperoleh ganti kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan untuk perkara di pengadilan dan juga biaya penebusan tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua dan juga Risalah Lelang tanggal 05 Maret 1990 Nomor 338. Risalah Lelang atas lelang yang telah diselenggarakan sesuai dengan Prosedur yang telah ditentukan harus berlaku secara sah dan mengikat para pihak yang terkait dan sehingga pembeli lelang yang beritikad baik tersebut harus memperoleh perlindungan hukum tersebut

Pengertian dari pembeli beritikad baik apabila ditafsirkan menurut hukum benda adalah⁴⁶ seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik sendiri dari barang yang dibelinya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli bukan dari seorang yang bukan pemilik. Jadi dengan kata lain pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang jujur dan bersih. Selain itu ia juga tidak mengetahui mengenai cacat benda tersebut dalam arti cacat mengenai asal-usulnya. Sedangkan apabila ditinjau dari hukum perjanjian yaitu lelang pengertian dari pembeli yang beritikad baik adalah berkaitan dengan pembayaran. Jadi Pembeli yang beritikad baik dalam pelelangan adalah pembeli yang ditunjuk sebagai pemenang lelang melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran yang telah ditentukan untuk memperoleh barang yang dilelang. Apabila dinilai secara umum dapat digambarkan bahwa Robert Sudjasmin adalah rakyat biasa yang membaca mengenai pengumuman lelang di surat kabar sebelum lelang dilaksanakan. Kemudian atas dasar kepercayaan terhadap Kantor Lelang Negara yang menyelenggarakan lelang tersebut ia mendaftar menjadi salah satu peserta lelang yang kemudian memenangkan lelang tersebut. Setelah itu Robert Sudjasmin melakukan pembayaran atas harga lelang dan kepadanya diserahkan Risalah Lelang No. 338 dan juga Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No. 139/Pegangsaan Dua. Berdasarkan pengertian tersebut di atas jelas bahwa Robert Sudjasmin merupakan seorang pembeli yang beritikad baik.

Apabila diteliti lebih jauh berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 November 1976 Nomor 327 K/Sip/1976 jo Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 September 1975 Nomor: 4959 K/SIP 1975 dinyatakan bahwa: *"Sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik seseorang tidak mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan tidak benar"*. Selain itu apabila ditinjau dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang bersifat

⁴⁶ Subekti, Hukum perjanjian ibid. Hal. 41-42.

negatif, maka terdaftarnya nama seseorang dalam register bukanlah absolut menjadi pemilik tanah tersebut sejauh ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Sejauh penelitian saya berdasarkan berkas Putusan pada kasus di atas Pihak Penggugat yaitu P.T Summarecon tidak dapat menunjukkan bukti-bukti yang kuat mengenai ketidakabsahan Sertifikat tanah Hak milik yang diperoleh Robert Sudjasmin karena dasar-dasar kepemilikan P.T Summarecon tersebut tidak ada dalam register Kantor Pertanahan hanya dalam bentuk Akta dan daftar-daftar nama tanah yang dilepaskan tanahnya oleh SUAD. Apabila dikaitkan dengan posisi tanah yang disengketakan dalam berkas perkara yang saya teliti terlihat bahwa terdapat ketidakpastian letak tanah yang dimiliki baik dari Pihak P.T Summarecon maupun dari Robert Sudjasmin. Sehingga seharusnya masing-masing pihak berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki masing-masing dapat menunjukkan dengan jelas letak tanah yang dimilikinya masing-masing, begitu juga dengan pihak Kantor Pertanahan selaku pihak yang telah mengeluarkan Sertifikat hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua. Pada kenyataannya berdasarkan surat pengakuan yang dibuat secara notariil oleh Iting Chaidir pada tanggal 10 Maret 1994 yang saya peroleh dari Robert Sudjasmin, dinyatakan bahwa terdapat kesalahan dalam pengukuran tanah sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua pada tanggal 2 April 1990 akibat adanya penyesatan dari pihak keamanan Summarecon mengenai batas-batas tanahnya dan atas dasar itulah menurut pengakuan Robert Sudjasmin ia melayangkan Surat pada BPK Penabur. Kemudian pada tanggal 5 Oktober 1990 pengukuran kembali dilakukan oleh Badan Pertanahan dengan dikawal oleh Petugas kepolisian Polda Metro Jaya, sehingga diperoleh batas-batas wilayah yang benar dari tanah Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua, sekaligus pemancangan patok-patok tiang batas. Pada saat itu tanah dalam keadaan kosong dan belum dibentuk perkavelingan. Selain itu berdasarkan pengakuan Robert, sebelum lelang dilaksanakan ia bersama-sama dengan pihak kantor Lelang Negara telah melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua dan tanah tersebut benar dalam keadaan kosong dan tidak ada yang menguasai.

Sedangkan dalam hal pengakuan Tergugat II tidak mengakui akan Sertifikat Tanah Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua adalah suatu hal yang aneh karena pada alat bukti yang diberikan oleh Turut Tergugat II terdapat surat-surat atau berkas-berkas dari tanah Girik C 1090 Blok 76/SI dan bukti pembayaran pajak atas nama Abdullah Bin Naman. Surat-surat tersebut diserahkan pada Turut Tergugat II dalam rangka pengkonversian tanah Girik menjadi tanah hak milik dengan Sertifikat yaitu Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua. Selain itu pada perjanjian hutang piutang antara P.T Sandang I dengan C.V Griya Tirta, Abdullah Bin Naman tercantum sebagai penjamin dari hutang tersebut dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua. Kemudian apabila melihat dari bahan pertimbangan hakim yang memutus perkara salah satunya adalah akibat Tergugat II mengaku bahwa tanah yang dimilikinya tersebut telah dibebaskan oleh SUAD seperti tercantum dalam peta situasi yang dimiliki oleh SUAD maka apabila diteliti lebih lanjut dalam berkas perkara terdapat pernyataan dari pihak Tergugat I bahwa setelah diteliti peta situasi yang dijadikan bukti bagi P.T Summarecon yang mencantumkan nama Tergugat II adalah palsu sebab di tipe ex. Hal tersebut dikuatkan oleh Surat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Nomor 1.711.72/1891/31-02/PT/1993 Perihal penelitian Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua atas nama Abdullah Bin Naman. Dalam surat tersebut dinyatakan bahwa Peta Situasi tersebut pada dasarnya tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai tanda bukti hak karena batas tanah yang diukur sepenuhnya ditunjuk oleh pemohon dalam peta situasi, kecuali peta situasi tersebut telah diukur oleh Kantor Pertanahan dan diubah menjadi Gambar Situasi dan merupakan lampiran suatu Sertifikat. Surat tersebut dikeluarkan oleh Chairul Ahmad yang saat itu menjabat sebagai Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Bukti lain yang dikemukakan oleh Robert Sudjasmin adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah pada tanggal 3 Maret 1990 sebelum lelang dilaksanakan. Dalam surat tersebut dinyatakan dengan jelas tempat kedudukan Tanah Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua, nomor surat ukur dan buku tanah

tanggal 4-11-1974 atas nama Abdullah Bin Naman. Selain itu juga dinyatakan bahwa tanah tersebut telah dikonversi menjadi Hak Milik dari Girik C.1090 dan saat itu statusnya adalah terkena Sita Jaminan berdasarkan surat dari Badan Urusan Piutang Negara tanggal 17-1-1990 No. BA-181/PUPN/VI/SKP/90. Hal tersebut di atas membuktikan bahwa apa yang didalilkan oleh P.T Summarecon dan saksi-saksinya bahwa sebelum lelang dilaksanakan tidak diadakan pengukuran adalah sama sekali tidak benar. Begitu juga dengan pernyataan Tergugat II mengenai penyangkalannya sebagai pemilik tanah yang namanya tercantum dalam Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua tersebut sangat tidak masuk akal.

Apabila diteliti lebih jauh mengenai status Tanah Sub A yang dianggap tumpang tindih dengan tanah Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua melalui bagan perkara pada awal kasus posisi diperoleh oleh P.T Summarecon dari Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 3 tanggal 1 Agustus 1965 dihadapan notaris. Tapi pada kenyataannya apabila melihat pada akta yang bersangkutan, pihak yang menerima pelepasan hak tersebut adalah P.T Nusa Kirana Real Estate dan bukan P.T Summarecon. Jadi hak tersebut mengindikasikan bahwa P.T summarecon bukanlah pemilik yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Selain itu juga berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistis tanggal 3 Mei 1994 telah dinyatakan bahwa dari Akta Pelepasan Hak tersebut terdapat beberapa perubahan yang dilakukan dengan tipe ex atau correction fluid yaitu pada hal yang menyatakan luas Tanah Sub A dan atas harga tanah tersebut. Oleh karena itu dapatlah dianggap barang bukti akta ini adalah tidak sah karena telah mengalami perubahan isi dengan cara yang tidak benar.

Setelah melihat analisa kasus berdasarkan bukti-bukti yang ada seharusnya Robert Sudjasmin dapat dimenangkan dalam perkara ini. Namun demikian dalam Putusan hakim baik pada Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung menyatakan juga bahwa Tergugat I yaitu Robert Sudjasmin telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun dasar perbuatan melawan hukum tersebut menurut Penggugat adalah karena Tergugat mengklaim tanah yang

dikuasai oleh Penggugat adalah tanah sebagai milik Tergugat I sehingga ia melaporkan salah seorang Direktur Penggugat terhadap Polda Metro Jaya dalam hal telah melakukan penyerobotan atas tanah yang dimilikinya, selain itu juga Tergugat juga telah mengirimkan surat tegoran/peringatan yang tidak mendasar pada Yayasan BPK Penabur KPS Jakarta dan mengekspos berita-berita yang dianggap tidak benar yang bersifat tendensius dan mendiskreditkan Penggugat, dan Tergugat juga telah mengadakan pada Turut Tergugat IV yaitu Walikota Jakarta Utara sehingga mengeluarkan Surat Penghentian Pembangunan yang telah dilakukan oleh Penggugat. Menurut pengamatan saya tindakan Robert Sudjasmin melapor pada Polisi dan kantor Walikota Jakarta Utara adalah suatu yang wajar mengingat dia sebagai pemegang Sertifikat Tanah 139/Pegangsaan Dua dan Risalah Lelang No. 338 atas tanah yang telah dikuasai secara fisik oleh pihak Penggugat. Tindakan tersebut adalah tindakan untuk memperoleh perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik. Tapi tindakan Tergugat dalam mengirimkan surat pada Pihak BPK Penabur adalah kurang tepat mengingat ternyata setelah diteliti lebih lanjut tanah yang dipergunakan oleh pihak BPK Penabur berbeda dengan tanah yang disengketakan tersebut. Namun hal tersebut telah selesai karena Pihak BPK Penabur juga tidak mengajukan tuntutan apapun.

Tindakan Melawan Hukum yang dimaksudkan di atas apabila ditinjau dari Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah, "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*".

Apabila ditinjau lebih jauh perbuatan melawan hukum tersebut bukan hanya melanggar hukum tapi juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan di lapangan seperti kesusilaan, keagamaan dan sopan santun.⁴⁷ Selain itu menurut pendapat Rosa Agustina, konsep perbuatan melawan hukum tersebut tidak saja setiap perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis yaitu bersifat bertentangan

⁴⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), Hal 12.

dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar kaidah tidak tertulis yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.⁴⁸

Jadi berdasarkan beberapa pengertian di atas syarat dari perbuatan melawan hukum tersebut harus dilihat bukan hanya dari melanggar hukumnya saja tapi juga pada faktor apakah ada kesalahan dan kesengajaan dalam melakukan hal yang dianggap merugikan tersebut. Menurut pendapat saya yang telah dilakukan oleh Robert Sudjasmin tersebut merupakan suatu hal yang wajar dan tidak melanggar hak milik orang lain sebab tindakan yang dilakukan tersebut didasarkan atas bukti-bukti otentik yang ia miliki. Sedangkan yang seharusnya dituntut dengan tindakan melawan hukum tersebut adalah P.T Summarecon karena melakukan penyerobotan atas tanah yang bukan miliknya. Hal tersebut terbukti dalam Nota Dinas Nomor 10/ND/As-Tapraja/I/1997 perihal Laporan Hasil Penelitian tanah SHM No. 139/Kelurahan Pegangsaan Dua atas nama Abdullah Bin Naman, dibeli oleh Drg. Robert Sudjasmin melalui Kantor Lelang Negara terletak dalam kawasan SIPPT PT. Summarecon Agung. Dalam hasil penelitian tersebut dinyatakan bahwa lokasi tanah yang dimiliki oleh P.T Summarecon berdasarkan surat Girik yang dimilikinya tersebut berada dalam kecamatan Petukangan. Sedangkan Girik yang dijadikan dasar pembuatan Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua yang dimiliki oleh Robert Sudjasmin terletak di kecamatan Pegangsaan Dua dan benar lokasinya dalam areal pembangunan P.T Summarecon. Jadi jelas bahwa sebenarnya P.T Summarecon tidak berhak untuk menguasai apalagi mengadakan pembangunan atas tanah orang lain tanpa izin dari pemerintah maupun pemilik tanah. Sehingga tindakan Walikota Jakrta Utara yang mengeluarkan Surat Penghentian Pembangunan tersebut adalah suatu hal yang tepat.

⁴⁸ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 326-327.

Risalah Lelang yang dimiliki oleh Robert Sudjasmin sebagai dasar kepemilikan tanah yang disengketakan mempunyai klausul-klausul yang telah dibakukan oleh Kantor Lelang sehingga Risalah Lelang dapat dikategorikan sebagai suatu bentuk perjanjian baku seperti telah dibahas sebelumnya. Perjanjian baku lahir dari adanya kebutuhan akan efisiensi serta efektivitas kerja. Hal ini membuat perjanjian baku mempunyai karakteristik tersendiri yaitu dibuat oleh salah satu pihak saja dan tidak melalui suatu bentuk perundingan dan isi perjanjian telah distandardisasi. Adapun klausul yang terdapat di dalamnya biasanya merupakan suatu ketentuan yang merupakan kebiasaan secara luas dan berlaku secara terus menerus dalam waktu yang lama.

Seperti telah disebutkan sebelumnya bentuk perjanjian baku ini mempunyai sisi positif dan juga sisi negatif. Sisi negatif dari perjanjian baku adalah karena karakteristiknya yang dibuat secara sepihak maka perjanjian ini hanya menyisakan sedikit ruang atau tidak sama sekali untuk pihak lain menegosiasikan isi perjanjian tersebut. Seperti dalam Risalah Lelang ruang yang diberikan hanyalah pilihan untuk menyatakan menerima atau tidak, atau "take it" or "leave it".

Klausul yang memberatkan dalam suatu perjanjian baku yang juga terdapat dalam Risalah Lelang adalah klausul eksonerasi (*exemption clause*).⁴⁹ Klausul eksonerasi adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/penyalur produk/penjual.

Mariam Badruzaman menyatakan bahwa klausul tersebut adalah klausul yang berisi pembatasan pertanggungjawaban dari kreditor, terhadap risiko dan kelalaian yang mesti ditanggungnya. David Yates menyatakan⁵⁰, klausul eksonerasi adalah bagian dari suatu perjanjian yang membatasi, membebaskan atau

⁴⁹ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, Cct. I Tahun 2008, hal. 140

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 141

merekayasa ganti rugi atau tanggung jawab yang timbul dari pelanggaran suatu perjanjian.

Jadi dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa klausul pembebasan adalah klausul yang memberikan pembatasan atau pembebasan tanggung jawab hukum salah satu pihak atas segala bentuk ketidakterpenuhinya kewajiban atas perjanjian tersebut. Klausul tersebut terdapat dalam Risalah Lelang yaitu:

"Kantor lelang/pemerintah tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan resiko pembeli dan Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli oleh mereka bilamana terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah/bangunan rumah/barang yang dibelinya itu, maka mereka tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga."

Klausul-klausul tersebut diatas sangat merugikan pembeli lelang apabila ternyata ada permasalahan dengan status tanah atau tanah dan bangunan yang diperolehnya melalui lelang, terutama apabila dia memang tidak melakukan pemeriksaan barang sebelum membeli dengan asumsi bahwa barang tersebut tidak diragukan kebenarannya seperti kasus di atas. Oleh karena itu sangatlah perlu kehati-hatian bagi pembeli untuk memeriksa terlebih dahulu tentang barang yang dilelang pada instansi yang berwenang agar tidak ada permasalahan dikemudian hari.

Dengan demikian asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab sangat dibutuhkan agar terjadi keseimbangan posisi tawar menawar antara pihak pembeli dan penjual tapi disisi lain perjanjian baku tersebut juga dibutuhkan dalam

kehidupan bermasyarakat sebab perjanjian tersebut juga pada awalnya berasal dari kebiasaan dalam masyarakat. Oleh sebab itu untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang sebagai pemegang Risalah Lelang menurut saya, perlu adanya campur tangan melalui undang-undang dan pengadilan dalam memutus perkara, selain itu juga dibutuhkan peranan pemerintah dalam membuat dan mengawasi pelaksanaan dari peraturan yang mengatur mengenai perjanjian baku terutama yang berisi klausul pembebasan atau eksonerasi seperti tersebut diatas. Menurut saya karena lelang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara maka seharusnya kantor lelang tersebut juga harus dapat menjamin atau memastikan bahwa tanah yang dilelang tersebut tidak bermasalah dalam hal status dan cara perolehannya dengan cara menjalin komunikasi dan sinkronisasi data antara Kantor Lelang Negara dengan pihak Badan Pertanahan agar dapat diperoleh data yang akurat mengenai status tanah yang akan dilelang. Sehingga pada saat terjadi kasus seperti kasus di atas Robert Sudjasmin telah mempunyai data atau dokumen yang akurat mengenai letak tanah yang bersangkutan. Jadi hal tersebut sebaiknya diatur dalam salah satu Klausul Risalah Lelang atau dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan atau lelang.

Apabila dibandingkan dengan Amerika Serikat, wewenang pelaku usaha telah dibatasi untuk membuat klausul eksonerasi, yaitu lebih banyak diserahkan kepada inisiatif konsumen. Jika ada yang merasa dirugikan, berdasarkan Uniform Commercial Code 1978, ia dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Putusan-putusan pengadilan inilah yang dijadikan masukan untuk perbaikan legislasi dan juga sejauh mana pemerintah dapat dan perlu campur tangan dalam penyusunan kontrak.

Apabila dibandingkan di Belanda mengenai perjanjian dengan klausul baku telah dimasukkan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang baru. Dimana dinyatakan bahwa bidang usaha dapat menerapkan perjanjian standar apabila sesuai dengan peraturan dan perjanjian tersebut baru dapat ditetapkan, diubah atau dibatalkan apabila telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman. Kemudian

penetapan, perubahan atau pencabutan itu baru memperoleh kekuatan hukum setelah mendapat persetujuan Raja/Ratu yang dituangkan dalam Berita negara.

Di Indonesia, ketentuan mengenai klausul eksonerasi atau perjanjian baku belum diatur secara tegas dalam undang-undang. Secara umum memang dapat ditemukan dalam KUH Perdata, seperti dalam Pasal 1337 yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak boleh dibuat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Oleh karena itu perlu kiranya pengaturan secara khusus mengenai bentuk dan isi suatu perjanjian baku dan juga mengenai klausul eksonerasi tersebut di atas agar dapat memberikan suatu perlindungan bagi pengguna perjanjian baku tersebut dalam masyarakat dan juga supaya dapat mewujudkan keseimbangan daya tawar para pihak khususnya bagi pihak yang mempunyai posisi yang lebih lemah menghadapi pihak yang lebih kuat. Hal tersebut sejalan juga dengan landasan utama negara kita yaitu Undang-undang Dasar 1945 pada Pasal 28D ayat (1) yang berbunyi, "*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum*".

Hak tersebut di atas seharusnya menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara. Apabila dalam suatu perkara tidak ditemukan aturan hukumnya dalam hukum positif maka hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.⁵¹ Dengan demikian hakim harus bertindak berdasarkan inisiatifnya sendiri untuk menentukan apa yang merupakan hukum dan dapat dipergunakan untuk menyelesaikan perkara. Tindakan hakim tersebut merupakan suatu bentuk penemuan hukum atau *rechtvinding*.

Dalam lelang, Putusan Hakim mengenai barang yang telah dibeli melalui lelang ataupun hasil lelang seringkali berbeda-beda dalam tiap perkara sebab norma hukum berupa peraturan perundang-undangan tertulis tidak mengatur mengenai perlindungan hak-hak pembeli lelang mengenai barang dan hasil lelang

⁵¹ Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Psl. 28.

dan mengenai apakah dibatalkan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan. Oleh karena itu dalam memutuskan perkara lelang hakim seringkali menggali sendiri dari nilai-nilai yang terkandung di masyarakat. Penemuan hukum yang dituangkan dalam bentuk putusan hakim tersebut untuk selanjutnya disebut Yurisprudensi yang mana menjadi salah satu sumber bagi hakim untuk mencari penyelesaian dari masalah yang dihadapinya. Beberapa Yurisprudensi mengenai pembeli lelang yang beritikad baik adalah:

- a. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor: 323/K/Sip/1968, yang menyatakan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberi perlindungan hukum;
- b. Yurisprudensi MARI tanggal 28 Agustus 1976 Nomor 821/K/Sip./1974 pembelian di muka umum melalui Kantor Lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi undang-undang;
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung: 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996, yang menyatakan Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan dengan hanya pura-pura (performa) saja hanya mengikat terhadap yang buat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali kepada Pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik. Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum

Meskipun telah ada Yurisprudensi yang dapat dijadikan sumber bagi para hakim dalam memutus perkara, tidak semua hakim memutus perkara berdasarkan pertimbangan Yurisprudensi yang telah ada, sebab hakim tidak terikat untuk mengikuti Putusan Hakim lain seperti Yurisprudensi di atas.

Ada tiga aspek pertimbangan hukum yang wajib diterapkan dalam penemuan hukum yaitu aspek kepastian hukum, aspek kemanfaatan dan aspek adil

dan patut secara proporsional. Tiga hal tersebut sangat penting untuk diterapkan oleh hakim dalam memutus perkara. Namun penerapan tiga aspek tersebut sering diabaikan oleh para hakim dalam memutus perkara sehingga tidak dapat memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi pihak yang dirugikan dan beritikad baik.⁵²

Seperti pada kasus ini Hakim sepertinya mengabaikan faktor keadilan terhadap pihak pemenang lelang yaitu Robert Sudjasmin sehingga menimbulkan kecurigaan adanya keperpihakan para hakim dalam kasus ini sehingga pihak Robert mengajukan ke Komisi Yudisial yang berkedudukan sebagai pengawas tindak tanduk hakim dalam melaksanakan tugasnya pada tahun 2006, Hakim Agung yang masing-masing berkedudukan sebagai Wakil Ketua Mahkamah Agung yaitu **Mariani Sutadi** yang pada saat kasus Robert berlangsung merupakan hakim anggota Pengadilan tinggi DKI Jakarta yang menangani banding tahun 1993 dan **Susanti Adi Hugroho** yang pada saat itu merupakan hakim anggota Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memutus sengketa pada tahun 1991. Robert menyatakan bahwa ia mempunyai novum baru mengenai adanya suap yang melibatkan para hakim tersebut di atas yang mengakibatkan putusan pengadilan yang tidak memperhatikan kepentingan pembeli yang beritikad baik. Novum tersebut salah satunya adalah berkaitan dengan bukti dimilikinya pada saat mengajukan kasasi pada tahun 1999 yaitu surat dari Menteri Keuangan saat itu Bapak Mar'ie Muhammad. Dalam surat yang ditunjukkan pada Ketua Mahkamah Agung tanggal 21 November 1995 dinyatakan bahwa perkara Robert Sudjasmin dan P.T Summarecon merupakan kasus yang melibatkan surat-surat yang dipalsukan. Dan dalam surat tersebut dinyatakan bahwa meskipun letak tanah yang dimiliki oleh P.T Summarecon dan Robert Sudjasmin itu jelas berbeda, P.T Summarecon tetap dimenangkan oleh Pengadilan Negeri dan Banding. Oleh sebab pembelian Tanah tersebut oleh Robert Sudjasmin berasal dari Kantor Lelang Negara maka hal ini

⁵² Henry Pandapotan Panggabean, Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-putusan Hukum Perikatan, P.T Alumni, Cet:1, hal 167.

berpotensi merugikan negara, sehingga pemerintah turut mengajukan kasasi atas perkara tersebut agar menghindari kewajiban mengembalikan harga lelang kepada pemenang lelang sebesar Rp. 601.000.000 ditambah dengan tuntutan moril dan materil. Sementara perkara di tingkat kasasi berlangsung, telah diadakan peneliitiandi Laboratorium Kriminal Mabes POLRI terhadap Akta Pelepasan Hak tanda kepemilikan P.T Summarecon yang hasilnya seperti telah saya sebutkan sebelumnya benar dipalsukan. Tapi nyatanya surat tersebut dan bukti-bukti lainnya yang memihak pada Robert Sudjasmin seakan tidak diindahkan sehingga P.T Summarecon lagi-lagi dimenangkan pada tingkat Kasasi. Hal inilah yang mengindikasikan adanya suap atau mafia peradilan dalam penanganan kasus di pengadilan. Dalam hal ini jelaslah peranan hakim sangat besar dalam kasus ini dan juga kasus lelang lainnya sehingga hakim harus lebih menekankan dasar pemikirannya pada perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak tanpa dipengaruhi oleh pihak lain.

Mengingat banyaknya kasus yang terjadi seperti yang dialami Robert Sudjasmin ini, maka kiranya diperlukan suatu pengaturan yang jelas mengenai lelang baik dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya maupun dalam praktek kehidupan bermasyarakat agar dapat memberikan perlindungan maksimal bagi pihak yang lemah yang dalam hal ini pembeli lelang yang beritikad baik.

Demi untuk menjamin perolehan tanahnya ataupun perlindungan hukum sebagai pemenang lelang yang beritikad baik pada tanggal 26 November 2009 Robert mengirimkan surat tertulis kepada Presiden Susilo Bambang Yudhono mengenai kasus yang dialaminya dari tahun 1990 sampai dengan sekarang melalui suratnya No. 09-B/KP/XI/09 dan mengharapkan agar kasusnya dapat diselesaikan dan pihak-pihak yang telah merugikan dirinya dapat diungkap sampai akar-akarnya. Dengan dikirimnya surat tersebut pada pucuk pimpinan tertinggi negara kita Republik Indonesia membuktikan bahwa Perlindungan Hukum di muka pengadilan terhadap pihak yang lemah yang dirugikan yang dalam hal ini adalah pemcnang lelang yang beritikad baik adalah sangat lemah dan menimbulkan kecurigaan

adanya mafia peradilan yang mempengaruhi terwujudnya putusan pengadilan yang mencerminkan keadilan, kepatutan dan memberikan perlindungan hukum yang seimbang terhadap para pihak yang bersengketa.

Menurut pendapat saya sejalan dengan misi dan visi Presiden Susilo Bambang Yudhono yaitu untuk menegakkan keadilan dan memberantas korupsi sampai ke akar-akarnya, seharusnya Presiden dapat mengambil suatu tindakan yang signifikan dalam menanggapi surat tersebut dan dapat memberikan kembali tanah yang menjadi hak pembeli lelang yang beritikad baik berdasarkan bukti-bukti yang ada ataupun penyelesaian perkara yang mencerminkan keadilan bagi para pihak. Selain itu Presiden hendaknya dapat melihat dengan jelas dalam kasus ini adanya mafia peradilan yang mencoreng nama peradilan di negara kita ini sehingga membuat masyarakat tidak dapat mempercayai hukum di negara kita ini dapat melindungi pihak yang lemah dari kesewenang-wenangan pihak yang berkuasa atau yang lebih kuat.

Saat ini menurut pendapat saya selanjutnya, selain menunggu keputusan dari Presiden Susilo Bambang Yudhoyono, karena Lelang tersebut diselenggarakan oleh Negara melalui perantara Kantor lelang Negara dan atas Permintaan dari Badan Urusan Piutang Negara sesuai dengan Prosedur Lelang yang ada maka Robert Sudjasmin merupakan pembeli lelang yang beritikad baik yang seharusnya memperoleh perlindungan hukum. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh Robert Sudjasmin agar memperoleh perlindungan hukum tersebut adalah dengan menuntut ganti kerugian atas segala biaya yang telah dikeluarkan untuk membeli tanah yang disengketakan tersebut melalui lelang terbuka, karena pada kenyataannya putusan hakim tidak mengindahkan kepentingan pembeli lelang yang beritikad baik, kepada Departemen Keuangan karena BUPN dan Kantor Lelang Negara dibawah pimpinan langsung Menteri Keuangan.

Apabila melihat berbagai upaya hukum secara perdata telah tertutup maka Robert Sudjasmin juga dapat mengajukan tuntutan pidana mengenai bukti-bukti yang dimilikinya khususnya berkaitan dengan alat bukti palsu

BAB 3 KESIMPULAN DAN SARAN

3.1. KESIMPULAN:

Robert Sudjasmin adalah pembeli lelang yang beritikad baik yang seharusnya memperoleh perlindungan hukum dalam memperoleh apa yang menjadi haknya selain karena alat bukti hak yang telah dimilikinya tapi juga dikarenakan Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang yang telah ditentukan, tapi ia tidak memperoleh perlindungan hukum. Ia kehilangan tanah yang dibelinya sesuai dengan bukti otentik yang dimilikinya yaitu Risalah Lelang No. 338 tanggal 5 Maret 1990 dan Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua dan juga tidak memperoleh ganti kerugian atas kehilangan tanah tersebut meskipun telah melakukan upaya hukum di tingkat Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, Kasasi pada Mahkamah Agung, Peninjauan Kembali sampai dengan mengirimkan surat pada Presiden Republik Indonesia dengan bukti-bukti yang sangat kuat.

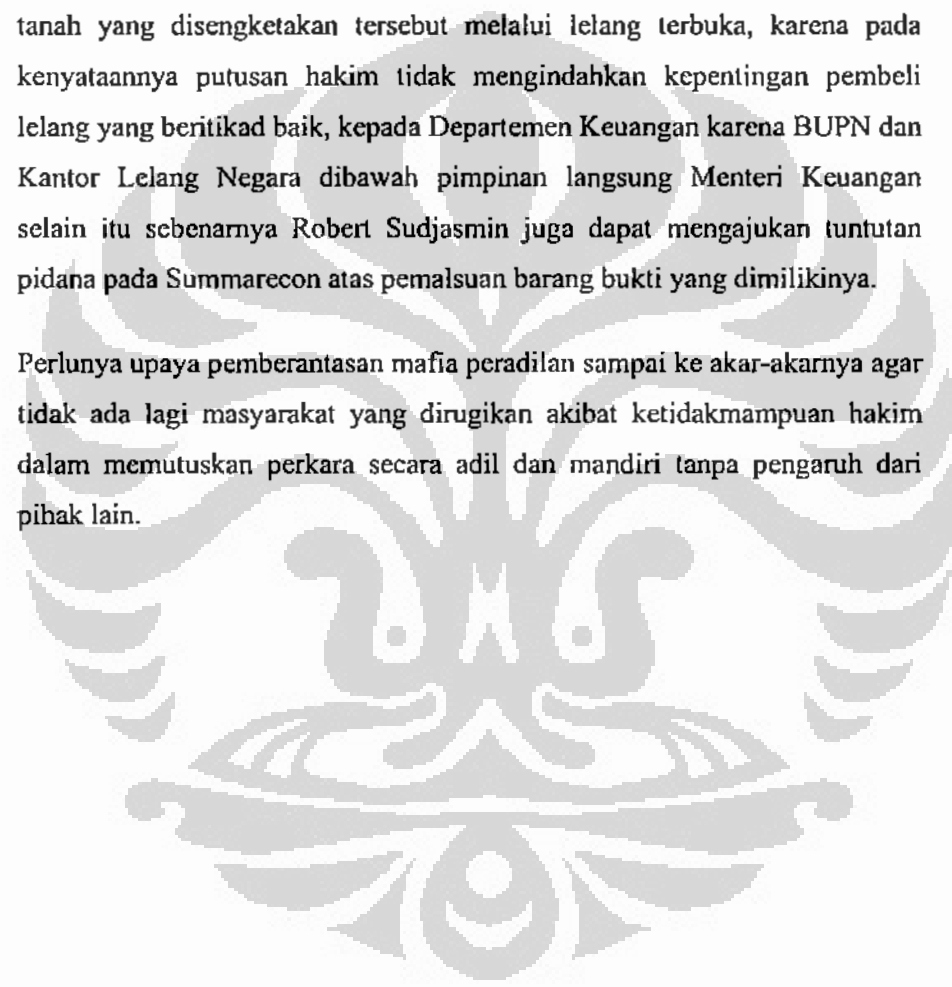
3.2. SARAN:

Berdasarkan segala uraian di atas dan dalam bab-bab sebelumnya maka dapatlah saya sarankan beberapa hal sebagai bahan masukan dan pemikiran:

1. Dalam pelaksanaan lelang hendaknya pejabat lelang memberitahukan terlebih dahulu dengan jelas mengenai klausul-klausul baku yang ada dalam Risalah Lelang sebelum lelang dimulai dan agar ada posisi yang seimbang dapatlah ditanyakan pada peserta lelang apabila ada yang belum dimengerti atau yang tidak sesuai sehingga mungkin dapat disesuaikan dengan kondisi masing-masing pihak yang terlibat.
2. Perlu adanya pemikiran hakim mengenai klausul-klausul dalam Risalah Lelang yang memberatkan pembeli lelang, sehingga hakim dapat lebih

menitik beratkan pada perlindungan hukum yang lemah atas ketidakseimbangan kedudukan dalam tawar menawar kecuali atas pembeli lelang yang wanprestasi.

3. Prinsip kehati-hatian masih sangat diperlukan baik *bagi pejabat lelang sebagai penjual* agar status dan kondisi tanah adalah benar adanya seperti informasi yang diberikan oleh pemilik selaku penjual juga pada kantor lelang agar tidak ada tuntutan dan gugatan di kemudian hari *dan juga bagi penawar atau pembeli lelang* juga hendaknya memeriksa terlebih dahulu objek lelang yang akan dijual agar tidak ada kesesatan dan penipuan.
4. Campur tangan pemerintah sangat diperlukan dalam membuat peraturan perundang-undangan yang lebih baik agar dapat mengakomodir permasalahan perolehan hak atas tanah melalui pembelian dari lembaga lelang agar benar-benar dapat memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik seperti pembeli lelang atau penjual yang beritikad baik dari pembeli wanprestasi dan juga dalam hal melakukan pengawasan terhadap peranan hakim dalam memutus perkara. Hal ini sejalan dengan tujuan pemerintahan yang baru yang dipimpin oleh Presiden Susilo Bambang Yudhono untuk memberantas korupsi sampai ke akar-akarnya dan melindungi rakyat dari ketidakadilan.
5. Perlindungan hukum bagi Robert Sudjasmin sebagai pembeli lelang yang beritikad baik sangat bergantung pada keputusan hakim dalam memutus perkara sehingga sangat dibutuhkan pengawasan terhadap para hakim agar dapat memutuskan perkara sesuai dengan hukum, keadilan dan juga asas kepatutan dan kesusilaan tanpa ada pengaruh dari pihak manapun dan juga mengacu pada Yurisprudensi sebagai sumber bagi hakim dalam mengambil keputusan yang memberikan perlindungan bagi pembeli lelang yang beritikad baik.

- 
6. Upaya Hukum selanjutnya yang dapat dilakukan oleh Robert Sudjasmin agar memperoleh perlindungan hukum tersebut adalah dengan menuntut ganti kerugian atas segala biaya yang telah dikeluarkan untuk membeli tanah yang disengketakan tersebut melalui lelang terbuka, karena pada kenyataannya putusan hakim tidak mengindahkan kepentingan pembeli lelang yang beritikad baik, kepada Departemen Keuangan karena BUPN dan Kantor Lelang Negara dibawah pimpinan langsung Menteri Keuangan selain itu sebenarnya Robert Sudjasmin juga dapat mengajukan tuntutan pidana pada Summarecon atas pemalsuan barang bukti yang dimilikinya.
 7. Perlunya upaya pemberantasan mafia peradilan sampai ke akar-akarnya agar tidak ada lagi masyarakat yang dirugikan akibat ketidakmampuan hakim dalam memutuskan perkara secara adil dan mandiri tanpa pengaruh dari pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Badruzaman, Mariam Darus, et.al, cet. 1, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Black, Henry Campbell, *Black's Law Dictionary*, eight edition, ed. Bryan A. Garner, 2004 .
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi kedua. Cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indoneisa, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet. 17. Jakarta : Djambatan, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan. 2005.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika.2008.
- Mamudji, Sri,et.al., *Metode Penelitian dan Penulisan hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Panggabean, Henry Pandapotan, *Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-putusan Hukum Perikatan*. Bandung: Penerbit P.T Alumni. 2008.
- Sianturi, Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Cet. 1. Bandung: Mandar Maju.2008.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: P.T Pustaka Grafiti.2009.
- Soekanto, Soerjono, Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*, Jakarta, Penerbit: PT RajaGrafindo Persada, 2006

Soemitro, Rochmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang (Vendu Reglement)*. Cet 1,
Bandung: Eresco, 1987

Soewandi, I Made, *Balai Lelang*, Yayasan Gloria, Yogyakarta. Cet. 1, 2005.

Subekti, *Hukum Perjanjian*. Cet. 21 Jakarta: Intermasa, 2005.

Sutantio, Retno Wulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata
dalam teori dan Praktek*. Cet. VII. Bandung: Mandar Maju, 1995.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas tanah dan pendaftarannya*. Cet. 2 .
Jakarta: Sinar Grafika. 2008.

Peraturan Perundang-undangan:

Indonesia, Reglement Indonesia yang diperbaharui/RIB Stbl. 1941 No. 44 a.1

Indonesia, Reglement Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan
Madura Stbl. 1927 No. 227

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.

Indonesia, *Undang-undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 . L.N No. 117
tahun 2004, T.L.N No. 4432.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Burgelijk Wetboek). Diterjemahkan oleh
R. . Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 38.. Jakarta: Pradnya
Paramita, 2007.

Indonesia, *Undang-undang tentang Panitia Urusan Piutang Negara* UU Nomor
49 Prp tahun 1960

Indonesia, *Undang-undang tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa* UU No.
19 tahun 2000

Indonesia, *Undang-undang tentang Kepailitandan Penundaan Membayar Utang*
UU No. 37 tahun 2004.

Indensia, *Undang-undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-
benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* UU No. 4 tahun 1996. L.N
No. 42, T.L.N No. 3632.

- Indonesia, Undang-undang tentang *Perbankan* UU No. 10 tahun 1990, Jakarta, Sinar Grafika Offset.
- Indonesia, Undang-undang tentang *Jaminan Fidusia* UU No, 42 tahn 1999, Jakarta, Novindon Pustaka Mandiri, 1999
- Indonesia, Undang-undang tentang *Perbendaharaan Indonesia* UU No. 1 tahun 2003
- Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang *Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak* PP No. 44 tahun 2003
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang *Pendaftaran Tanah* PP Nomor: 24 tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*, L.N tahun 1997 Nomor 59, T.L.N 3696
- Indonesia, Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara tentang *Petunjuk Pelaksanaan pasal 6 UU Hak Tanggungan* SE Ka BUPLN Nomor 21/PN/1998
- Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan tentang *Pejabat Lelang Kelas I* PERMENKEU No. 41/PMK.07/2006.
- Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang* PERMENKEU Nomor: 40/PMK.07/2006.

P U T U S A N

No. 17/Pdt/AG/1992/PN.Jkt.Ut

PRAMI KEADILAN BERDASARKAN KEPUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri di Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama dengan Hakim Majelis telah mengambil keputusan sebagai berikut dalam perkaranya :

P.T. SUMARECON AGUNG, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan No.42 Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herman Zakaria, SH Advokat dan Pengacara berkantor pada Jl. Sultan Agung No.61 Jakarta Selatan, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 1991 sebagai PENGGUGAT :

L a w a n

1. ROBERT SUDJASMIN, beralamat di Jalan Kayu Putih Tengah I.A/1 Jakarta Timur, sekarang beralamat di Jalan Janur Indah XI - Blok I.B.13 No.9 Perumahan Kelapa Gading Permai Jakarta Utara, dalam hal ini memakai kuasa kepada :
Minang Warman Sofyan SH ;
Yusuf Abdullah , SH .
Akhiar Salmi, SH ;
L.Ronald Firman, SH ;
Achmad Alwi, SH ;
Moh Syah Indra Amin, SH
Alfido Agus SH, Advokat & Pengacara pada kantor Minang Warman S & Associates beralamat di Jalan Dr.Kusuma Atmaja No.70, berdasarkan Surat - Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 1991 sebagai TERGUGAT I ;

2. ABDULJAH bin NAMAN beralamat di Kampung Rt.003 Rw.02 Kelurahan Cakung Timur Kecamatan Cakung Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hamid Chan Manhuri, SH Advokat dan Pengacara berkantor di Wisma Haji Ciliwung Jl.Bukit Duri Tanjakan No.54 Jakarta Selatan, berdasarkan surat - Kuasa Khusus tanggal 21 Februari



1991, sebagai Tergugat II;

3. NEGARA R.T. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN
cq. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA cq. BADAN URUSAN PIU-
TANG NEGARA KANTOR WILAYAH VI JAKARTA, beralamat di

Jalan Cisadane No.6 Jakarta Pusat;

4. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN
cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK cq. KANTOR LELANG NEGARA

Klas I JAKARTA, beralamat di Jalan Kramat no.20 Ja-
karta Pusat, dalam hal ini menguasa
kan kepada :

1. Ny.E.E?J. Minarni, SH ;
2. Gatot Soenaryo, SH ;
3. Sri Sundari SH

Staf bidang hukum pada Departemen
Keuangan, berdasarkan surat Kuasa -
Khusus tanggal 8 Maret 1991 sebagai
. TURUT TERGUGAT I, II

5. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. BADAN PERTANAHAN
NASIONAL, cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA cq.
KANTOR BADAN PERTANAHAN JAKARTA UTARA, beralamat di

Jalan Yos Sudarso No.27-29 Jakarta
Utara, dalam hal ini memberi kuasa
kepada :

1. Nurmaksudi, SH ;
2. Ignatius Toekino. SH ;
3. P.Tambunan, SH, berdasarkan -
surat kuasa khusus tanggal 7 Maret
1991 sebagai TURUT TERGUGAT
III ;

6. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN DALAM
NEGERI cq. PEMERINTAH DKI JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA
UTARA, beralamat di Jalan Yos Sudarso No.27-29 Jakarta

Utara, dalam hal ini memberi kuasa
kepada :

1. J.Pakpahan. SH ;
2. K.Purba. SH
3. Syamsuri, SH ;
4. Sri Astuti R. SH

keseluruhannya Pegawai Pemerintah
Daerah Wilayah Kota Jakarta Utara
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tang
gal 22 Februari 1991 sebagai
. TURUT TERGUGAT IV



Pengadilan Negeri tersebut ;
Setelah membaca surat-surat dalam perkara ini ;
Setelah melihat bukti-bukti dan mendengarkan
keterangan saksi-saksi ;

Tentang Duduknya Perkara:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya
tanggal 31 Januari 1991, yang didaftarkan di Kepanitera
an Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 4 Februari-
1991 dengan nomor : 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut telah meng
ajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah suatu perusahaan yang bergerak
dalam bidang pembangunan perumahan (real estate) yang
berlokasi di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah -
Jakarta Utara, kecamatan Koja yang dikenal juga seba
gai Perumahan Kolapa Gading Pormai, dan dalam rangka-
ponyodian lahan untuk pembangunan perumahannya antara
lain telah mendapat hak berdasarkan persetujuan atas

A. Sebidang tanah girik C.No.868 Persil No.798 Blk
S.II seluas lebih kurang 4.252 m² (empat ribu -
dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang ter
letak di kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Koja
Jakarta Utara dari ~~.....~~ berdasarkan -
Akta Pelepasan Hak atas Tanah No.3 tanggal 1 Agus
tus 1985 yang dibuat dihadapan Soesilo Soemarsono
selaku Pengganti Wolly Silitonga Notaris di Jakar
ta, selanjutnya disebut " Tanah Sub A" .

B. Sebidang tanah seluas lebih kurang 406.000 m² -
(empat ratus enam ribu meter persegi) yang ter -
letak di Kelurahan Pegangsaan Dua dahulu Rawa -
Gatel, Kecamatan Koja Jakarta Utara dari P.T. Raka
Utama (yang mendapatkan haknya berdasarkan Surat
Naskah Serah Terima Tukar Menukar (Ruilslag) Ta
nah Rawa Gatel tertanggal 29 Juli 1988 dengan Ang
katan Bersenjata Republik Indonesia, Markas Besar -
Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat) ber -
dasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah No.9 tang
gal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan John --
Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, selanjutnya
disebut " Tanah Sub B".



2. Bahwa perlu kiranya Penggugat kemukakan disini bahwa sesuai dengan kebiasaan yang selalu dijalani oleh Penggugat dalam mendapatkan hak berdasarkan persetujuan atas setiap lahan tanah yang diperlukan, Penggugat senantiasa meneliti terlebih dahulu akan keabsahan dari surat-surat tanah yang akan dibebaskan kepada instansi terkait maupun atas keadaan dilapangan/penguasaan physiknya, sebagaimana yang juga dilakukan sebelum Penggugat mendapatkan hak berdasarkan persetujuan atas " Tanah Sub A dan Tanah Sub.B diatas , dimana untuk Tanah Sub A pada waktu itu masih berupa sawah dan digarap oleh pemilik/penggarapnya sendiri dan untuk Tanah Sub B sekelilingnya dalam keadaan di pagar kawat dan dijaga oleh petugas dari Angkatan Darat ;
3. Bahwa demikian, sejak Penggugat mendapatkan hak berdasarkan persetujuan atas " Tanah Sub A dan Tanah Sub B tersebut, Penggugatpun telah menguasainya secara fisik dan segera pula melakukan petangan atas tanahnya tanpa pernah ada gangguan dan atau hambatan dari pihak manapun yang mengaku sebagai pemilik dari tanah tanah tersebut bahkan untuk "Tanah Sub A kepada Penggugat telah pula diberikan Surat Izin Penunjukan Penguasaan Tanahnya oleh Gubernur KDKI Jakarta dengan Suratnya No.242/-1.711 tanggal 19 Januari 1989 ;
4. Bahwa akan tetapi tiba-tiba Penggugat telah mengalami kenyataan yang sangat mengherankan dimana Tergugat I melalui kuasanya Minang Warnan Sofyan SH telah mengirim Surat pemberitahuan kepada Penggugat yang isinya pada pokoknya memberitahukan bahwa Tergugat I adalah pemilik atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 139/Kelurahan Pegangsaan Dua seluas 8.320 m2 yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, kecamatan Koja Jakarta Utara, yang diperoleh berdasarkan hasil penjualan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat I dan karena tanah yang dimaksud oleh Tergugat I tersebut telah dikuasai secara fisik dan sudah dilakukan pembangunannya oleh Penggugat, maka selanjutnya kuasa Tergugat I mengundang Penggugat untuk datang ke kantor kuasa Tergugat I pada hari Sabtu tanggal 14 April 1990 jam.10.30 WIB;



5. Bahwa untuk mengetahui lebih jauh tentang tanah yang dimaksud oleh Tergugat I tersebut, maka Penggugat - telah mengutus kuasa/Penasihat Hukum perusahaan Penggugat beserta seorang staf Penggugat untuk memenuhi undangan kuasa Tergugat I dimaksud pada hari dan waktu yang ditetapkan dan setelah kepada kedua utusan Penggugat tersebut diberikan fotocopy Sertifikat Hak Milik No.139 yang tercantum atas nama Tergugat II, yang mana kemudian kuasa/Penasihat Hukum perusahaan Penggugat dan Staf Penggugat tersebut meminta waktu - kepada kuasa Tergugat I untuk meneliti terlebih dahulu lokasi tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan - Dua tersebut ;
6. Bahwa setelah Penggugat meneliti lokasi Sertifikat - Hak Milik No 139/Pegangsaan Dua tersebut ternyata pada peta P.P. 10/1961 tanah Sertifikat Hak Milik No.139/ Pegangsaan Dua tersebut berada pada lembar 2, Kotak - C/6.7. Nomor Pendaftaran 40 dan 41 Desa Pegangsaan II yang terdiri dari " Tanah Sub A dan sebagian dari - tanah yang sudah dibebaskan oleh SUAD yang termasuk - dalam " Tanah Sub B;
7. Bahwa kemudian Penggugat memberikan penjelasan kepada kuasa Tergugat I bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 139 yang dikalim oleh Tergugat I sebagai miliknya - tersebut ternyata lokasinya tumpang tindih dengan - Tanah Sub A dan sebagian dari " Tanah Sub B milik Penggugat tersebut dan kepada kuasa Tergugat I pun - telah diberikan fotocopy surat-surat kepemilikan Penggugat atas tanah tanah tersebut ;
8. Bahwa atas penjelasan Penggugat tersebut, rupa-rupa nya Tergugat I tidak dapat menerima, malah telah me- laporkan Penggugat ke hadapan Kepolisian Daerah Metro Jaya seolah-olah salah seorang Direktur Penggugat - telah melakukan tindak pidana perbuatan curang mo- disifikasi tanah sebagai dimaksud pasal 385 KUHP yang terjadi bulan Maret 1990 yang menyebabkan salah se- orang Direktur Penggugat dipanggil dan diperiksa oleh pihak Kepolisian Daerah Metro Jaya ;
9. Tergugat I melalui kuasanya juga telah mengirim -- surat tegoran/peringatan yang tidak berdasar dan -- tanpa pengecekan terlebih dahulu kepada Yayasan Se- kolah BPK Penabur KPS Jakarta dimana seolah-olah - tanah yang telah dibeli oleh Yayasan Sekolah BPK P Penabur KPS Jakarta dari Penggugat yang sedang di



bangun sekolah di atasnya adalah tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua kepunyaan Tergugat I tersebut, pihak Yayasan BPK Penabur KPS Jakarta telah meminta pertanggung jawabnya kepada Penggugat.

10. Bahwa berdasarkan dengan laporan pengaduan Tergugat I kepada pihak Kepolisian Daerah Metro Jaya dan surat peringatan yang dikirim oleh kuasa Tergugat I kepada Yayasan BPK Penabur KPS Jakarta tersebut, Tergugat I telah pula mengekapos laporan pengaduannya tersebut antara lain disurat kabar harian Suara - Pembaharuan yang isi beritanya sifatnya sangat tendensius sekali seolah-olah Penggugat memang telah melakukan penyerobotan tanah milik Tergugat I dan mendiskreditkan Penggugat dan Tergugat I juga telah menjerobok pihak Yayasan BPK Penabur KPS Jakarta baik dengan surat-suratnya maupun dengan iklan yang dimuat disurat kabar harian Suara Pembaharuan ;

PT. SA.
Arogansi :
membangun
Tanpa IMB

11. Bahwa selain dari pada itu Tergugat I juga telah membuat laporan pengaduannya terhadap Turut Tergugat IV yang menyebabkan proses pengurusan IMB atas bangunan bangunan di atas Tanah Sub A dan Tanah Sub B menjadi terhenti dan kemudian Turut Tergugat IV mengeluarkan surat permintaan penghentian kegiatan pembangunan di atas tanah tersebut No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 ;



Bahwa berkenaan dengan adanya tindakan-tindakan Tergugat I tersebut Penggugat sudah barang tentu tidak dapat menerimanya dan merasa sangat tercemar nama - baiknya karena :

a. Penggugat sudah menjadi pemilik dan yang berhak atas tanah seperti dimaksud pada sub A sejak dilakukannya pembuatan Akte Pelepasan Hak Atas tanah itu pada tanggal 1 Agustus 1985, yang seketika itu juga menerima penyerahannya dan terus menguasainya tanpa henti sampai saat ini, demikian juga Penggugat sudah menjadi pemilik dan yang berhak atas tanah seperti yang dimaksud pada sub B di atas sejak dilakukannya pembuatan Naskah Serah-Terima Tukar Menukar (ruilslag) tanah Rawa Gatel itu pada tanggal 1 Oktober 1988, yang seketika - juga menerima penyerahan dan terus menerus menguasainya tanpa henti sampai sekarang ini ;

Sedang ternyata Tergugat I melakukan pembelian lelang atas tanah seperti yang termuat dalam ri salah lelang NO.338 tanggal 5 Maret 1990, baru pada tanggal 5 Maret 1990 dan tanpa menguasai secara fisik, karena berada dalam penguasaan Penggugat, bahkan tanah tersebut pada waktu itu sudah dalam proses pembangunannya oleh Penggugat sehingga menjadi fakta bahwa Tergugat I seyogyanya mempunyai prasangka mengenai siapakah pemilik/yang berhak sebenarnya atas tanah yang dibeli melalui lelang tersebut, sehingga mempunyai kewajiban hukum untuk menyelidikinya terlebih dahulu ;

Penggugat mohon menunjuk putusan Mahkamah Agung R.I. No.858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971 yang berpendapat :

" pembeli yang seharusnya mempunyai prasangka mengenai siapakah pemilik sebenarnya dari barang yang dibelinya, patut untuk menyelidikinya terlebih dahulu dan jika tidak tanpak usaha tersebut, maka si pembeli dianggap tidak beritikad baik " .

Sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I menyangkut Sengketa kepemilikan yang seharusnya diselesaikan secara perdata, akan tetapi ternyata Tergugat I telah melaporkan salah seorang Direktur Penggugat telah melakukan penyero-botan tanah miliknya

c. Lokasi tanah yang dilain oleh Tergugat I sebagai tanah miliknya kepada Yayasan BPK Penabur KPS - Jakarta ternyata keliru dan bukan tanah yang telah dijual oleh Penggugat kepada Yayasan BPK - Penabur KPS Jakarta, sehingga adanya surat-surat dari kuasa Tergugat I kepada Yayasan BPK Penabur KPS Jakarta yang nadanya seolah-olah Penggugat telah menjual tanah milik orang lain kepada Yayasan jelas telah membuat Penggugat malu yang tidak terhingga ;

13. Bahwa untuk mencari kebenaran atas kepemilikan tanah sengketa dan setelah Penggugat melihat banyak terdapat keganjilan-keganjilan didalam proses pendaftaran tanah Sertifikat Hak Milik No.139/ - Pegangsaan Dua tersebut, antara lain :



- a. Tanah yang didalam peta P.P.10/1961 terdiri - dari 2(dua) bidang, ternyata disertipikatkan menjadi satu bidang ;
- b. Tanah berasal dari bekas tanah partikelir, te- tapi dikonversi menjadi Hak Milik ;
- c. Tanah disertipikatkan tahun 1974 tepatnya tang gal 4 Nopember 1974 atas nama Tergugat II dan telah dijadikan sebagai jaminan hutang oleh C.V Griya Tirta pada tahun 1976 serta didiamkan saja sekian lama oleh Turut Tergugat I dan baru di - serahkan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 3 Pebruari 1990 untuk dieksokusi oleh Turut Ter gugat I ;

maka Penggugat telah mengadakan penelitian akan ke- absahan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut dan Penggugat telah mendapat informasi - dari Haji Abdul Hamid selakuterang yang banyak me- ngetahui riwayat pembebasan tanah yang dilakukan - oleh SUAD didaerah Rawa Gatel, Pegangsaan Dua ;

14. Bahwa dari informasi yang diberikan oleh Haji - Abdul Hamid ternyata didapat data bahwa :

- a. Tanah garapan Tergugat II (Abdullah bin Manan) seluas lebih kurang 8.755 m2 dengan batas-batas;
 - sebelah Barat : selokan ;
 - sebelah Timur : sawah garapan Nitjin ← Nicin
 - sebelah Utara : Pr. Muhaya Matnain ;
 - sebelah selatan : sawah garapan H. Miwil ;



telah dibebaskan oleh SUAD pada tanggal 15 April 1965 ;

- b. Haji Abdul Hamid yang melakukan pembayarannya ke pada Tergugat II dengan disaksikan oleh Djahhari selaku Lurah Pegangsaan Dua pada waktu itu ;
- c. Lokasi tanah garapan Tergugat II dahulu berada - dalam pegunungan SUAD, hutan seperti yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua ;
- d. Sebagian dari tanah yang tercantum dalam Sertifi- kat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut yai- tu seluas belih kurang 4.252 m2 adalah milik -- Saimun bin Nawir yang telah dijual kepada PT. - Summarecon Agung (Penggugat) ;

*Yg betul,
PT. NUSA Kirana ←
(Baca Akte!)*

15. Bahwa berkembang dari informasi yang diperoleh dari Haji Abdul Hamid, Penggugat akhirnya berhasil menemui Tergugat II yang mana Tergugat II menegaskan bahwa:

- a. Tergugat II telah melepaskan haknya atas tanah garapan seluas lebih kurang 8.775 m² yang terletak di kampung Rawa Gatel, kelurahan Pegangsaan (Gokarang Pegangsaan Dua) dengan batas-batas seperti yang telah diuraikan dalam butir 14.a. diatas kepada SUAD pada tahun 1965 ;
 - b. Tergugat II tidak pernah memiliki girik C No. 1090/761/SI yang dipergunakan untuk pembuatan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua dan juga tidak pernah membuat apalagi memperoleh Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua ;
 - c. Lokasi tanah yang pernah digarap oleh Tergugat II berbeda dengan lokasi tanah milik H. Saimun bin Nawir ;
16. Bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas, terbukti bahwa proses pensertipikatan tanah Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua atas nama Tergugat II tersebut adalah cacat dan tidak benar karena Tergugat II sendiri yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua jelas-jelas tidak pernah membuat dan memperoleh Sertifikat tersebut dan Tergugat II pun dengan tegas menyatakan bahwa tanah garapan yang pernah digarapnya telah dilepas kepada SUAD pada tahun 1965 serta sejak itu Tergugat II tidak mempunyai tanah lagi, sehingga dapat diranya bahwa menurut hukum Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua yang tercatat atas nama Tergugat II tersebut tidaklah mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti pemilikan dan tidak berdaya kerja sejak dikeluarkan (bukten effect stellen) ;
17. Bahwa karena bukti Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut telah terbukti mengandung cacat yuridis yang fatal dan tidak mempunyai daya kerja serta bukan merupakan alat bukti untuk tanah dimaksud sejak dikeluarkannya oleh Turut Tergugat III, maka segala perbuatan hukum selanjutnya yang didasarkan kepada bukti Sertifikat tanah dimaksud, termasuk perbuatan pembelian melalui lelang oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II sesuai dengan risalah lelang No.338 tanggal 5 Maret 1990 adalah batal demi hukum (nietig/null and void);



Penggugat mohon menunjuk putusan Mahkamah
R.I. No.327 K/Sip/1876 tanggal 2 Nopember 1976
yang berpendapat :

" ketentuan mengenai Sertifikat tanah sebagai -
tanda/buktihak milik, tidaklah mengurangi
hak seseorang untuk membuktikan bahwa Sertifi-
kat yang bersangkutan adalah tidak benar "

18. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat I yang telah mela-
porkan salah seorang Direktur Peggugat dihadapan
Polda Metro Jaya sebagai telah melakukan penyebobotan
tanah padahal diketahui atau patut diketahui -
oleh Tergugat I bahwa sengketa tanah yang terjadi -
antara Peggugat dengan Tergugat I adalah merupakan
sengketa perdata yang seharusnya diselesaikan se -
cara perdata, tambahan pula dengan mengirimkan surat
tegoran/peringatan yang tidak berdasar kepada -
Yayasan BPK Perabur KPS Jakarta serta mengekspos -
berita-berita yang tidak benar antara lain disurat
kabar harian Suara Pembaruan yang sifatnya tenden-
sius dan mendeskreditkan Peggugat dan juga pengadu-
annya kepada Turut Tergugat IV yang menyebabkan -
dikeluarkannya surat penghentian pembangunan oleh
Turut Tergugat IV, jelas dapat dikwalifisir sebagai
perbuatan yang telah mencemarkan nama baik Peggug-
at yang sekaligus adalah merupakan perbuatan me-
lawan hukum, sehingga karenanya memberikan hak ke-
pada Peggugat untuk menuntut ganti kerugian secara
materil akibat terlambatnya penyelesaian pembangun-
an bangunan-bangunan diatas tanah sengketa yaitu se-
besar Rp.2.934.750.000.0 (dua milyar sembilan -
ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus lima puluh
ribu rupiah) maupun moril yang sulit dinilai dengan
uang, namun apabila dinilai dengan uang tidak kurang
dari Rp.2.500.000.000.- (dua milyar lima ratus juta
rupiah);

19. Bahwa demikian pula dengan adanya surat penghentian
pembangunan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV
No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 telah menyobah-
kan kegiatan pembangunan yang sedang Peggugat lak-
sanakan diatas tanah-tanah tersebut menjadi ter -
henti dan proses pembuatan IMBnya pun menjadi di -
tanggguhkan, padahal pengeluaran surat tersebut di -
dasarkan pada Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsa-
an Dua yang tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai

membangun
Tanpa IMB

bukti pemilikan lagi yang karenanya pula surat penghentian pembangunan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV menjadi tidak sah adanya, dan untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat, berhak dan beralasan kiranya apabila didalam Provisi Penggugat memohon kepada Pengadilan ini agar berkenan mempertimbangkan untuk melarang Turut Tergugat IV melaksanakan suratnya No. 41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 tentang penghentian pembangunan dan segala akibatnya termasuk pemberian IMB yang dimohon Penggugat atas bangunan-bangunan yang dibangun diatas " Tanah Sub A dan " Tanah Sub B. diatas ;

20. Bahwa selanjutnya, tidaklah dapat dihindari kekhawatiran Penggugat bahwa Tergugat I akan mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari tanggung jawabnya terhadap gugatan Penggugat ini, maka untuk menjamin gugatan Penggugat ini berhak dan beralasan kiranya apabila untuk pertama kalinya Penggugat memohon kepada Pengadilan ini agar berkenan mempertimbangkan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas seluruh harta kekayaan Penggugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, termasuk atas sebidang tanah dengan bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Janur Indah XI Blok No. 9 Perumahan Kelapa Gading Permai Jakarta-



21. Bahwa Tergugat II dan Para Turut Tergugat yang ikut digugat dalam perkara ini haruslah dihukum mematuhi dan melaksanakan putusan dalam perkara (om te -- gehengen on te gadogen).

22. Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan pada surat-surat otentik yang pembuktiannya tidak perlu diragukan lagi, sehingga keputusan dalam perkara ini dapat kiranya dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, verset ataupun kasasi .

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Pengadilan ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutuskan :

DALAM PROVISI :

Melarang Turut Tergugat I melaksanakan suratnya No. 41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 tentang penghentian kerja'an pembangunan dan segala akibatnya termasuk pem-

AROGANSI PT. SA
(memBangun Tanpa IMB)

berian IMB atas bangunan-bangunan yang dibangun diatas tanah hak Penggugat seperti dimaksud dalam sub A diatas yang diperoleh berdasarkan Akte Pelepasan Hak atas Tanah No.3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Soesilo Soemarsono selaku pengganti Notaris Willy Silitonga dan seperti dimaksud dalam sub B diatas yang diperoleh berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No.9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan Notaris - John Leonard Waworuntu ;

Menhukum Turut Tergugat IV dengan uang paksa setiap kali melanggar putusan provisi ini sebesar Rp. -- 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) atau suatu jumlah - lain yang dianggap patut menurut Pengadilan ;

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :

Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah bangunan rumah tinggal hak Tergugat I, ter letak di Jalan Janur Indah XI Blok LB.13 No.9 Komplek - Perumahan Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara dan benda - benda lainnya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang akan Penggugat sampaikan kemudian, sampai men cukupi suatu jumlah sesuai besarnya tuntutan Penggugat ;

DALAM PUKOK PERKARA

Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) seperti dikemukakan diatas ;

Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik/ yang berhak atas :

a. sebidang tanah girik C No.868 Persil No.798 Blok - S.II seluas lebih kurang 4.252 M2 (empat ribu dua ratus Lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, kecamatan Koja Jakarta Utara, yang diperoleh Penggugat dari Saimun bin Nawir berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No. 3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan - Soesilo Soemarsono selaku pengganti Willy Silitonga Notaris di Jakarta ;

b. sebidang tanah seluas lebih kurang 4.06.000 m2 (empat ratus enam ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Koja Jakarta Utara - yang diperoleh Penggugat dari PT Raka Utama berdasar kan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No.9 tanggal 1- Oktober 1988 yang dibuat dihadapan John Leonard -



Waworuntu Notaris di Jakarta, yang telah dikeluarkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya No.242/-1.711 tanggal 19 Januari 1989 ;

dengan segala akibatnya menurut hukum ;

- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp. 2.934.750.000.- (dua milyar - sembilan ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. - 2.500.000.000.- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus tunai ;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III, atas nama Tergugat II, tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak semula (buiten effect stellen) ;
- Menyatakan Risalah Lelang No.388 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik - No.139/Pegangsaan Dua, adalah batal demi hukum (nietig).

Menyatakan putusan salam provisi sah dan berharga ;

Menghukum Tergugat II dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi dan mentaati putusan dalam perkara ini (om te gehengen en te gedogen) ;

- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet ataupun kasasi ;
- Biaya-biaya menurut hukum ;

A t a ù :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon dapat diputus sesuai azas kepatutan dan kepatutan menurut hukum (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan kuasa-kuasa kedua belah pihak hadir, dan Majelis berusaha untuk mendamaikan tetapi tidak berhasil, maka gugatan diteruskan dengan membacakan gugatan Penggugat tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah memberikan jawabannya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

- Bahwa Tergugat I terlebih dahulu membantah semua dalil dan bukti-bukti Penggugat kecuali hal-hal/dalil-dalil dan bukti-bukti yang secara tegas diakui oleh Tergugat, I ;

I. KOMPENSI :

A. KONSEPSI :

1. Surat Kuasa Penggugat tidak khusus :

- Bahwa pasal 123 ayat 1 HIR menentukan bahwa para pihak yang berperkara dapat diwakili oleh kuasanya dengan suatu surat kuasa khusus (teristimewa) dan selanjutnya keputusan Raker Mahkamah Agung RI-Departemen Kehakiman dan Pengadilan Tinggi se Indonesia pada tahun 1982 menentukan bahwa suatu surat kuasa khusus yang dipergunakan dalam pemeriksaan Pengadilan haruslah memuat/ berisi antara lain :

- a. nama para pihak yang berperkara ;
- b. Pokok sengketa/objek sengketa ;
- c. Nama Pengadilan dimana perkara tersebut diperiksa ;
- d. Berlaku untuk banding/ kasasi/hak substitusi atau tidak ;

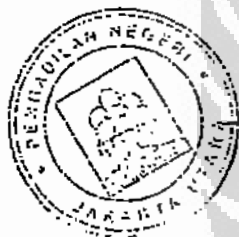
Bahwa akan tetapi surat kuasa tertanggal 12 Januari dari Penggugat asli kepada kuasanya tidak memuat objek perkara atau pokok sengketa melainkan hanya menyebut mengenai perbuatan melawan hukum akan tetapi tidak di tegaskan secara tegas perbuatan melawan hukum yang mana atau perbuatan melawan hukum karena tindakan Tergugat(Tergugat I) yang mana. Artinya " perbuatan melawan hukum" yang disebut Penggugat dalam surat kuasanya masih bersifat umum atau tidak khusus dan dengan demikian berarti surat kuasa-Penggugat adalah tidak,khusus sebagaimana dikehendaki oleh pasal 123 ayat 1 HIR jo keputusan Raker Mahkamah Agung RI-Departemen Kehakiman dan Pengadilan Tinggi se Indonesia pada tahun 1982 jo SEMA No.2/1959 - tanggal 19 Januari 1959 ;



- Bahwa oleh karena surat kuasa Penggugat tidak memenuhi ketentuan/hukum yang berlaku, maka gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/niet onvankelijke - verklaard (n.o) dan dengan ini Tergugat I mohon agar gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (n.o) ;

2. Fihak-fihak tidak lengkap :

- Bahwa Penggugat ternyata tidak mencantumkan PN Industri Sandang sebagai salah satu Tergugat - atau Turut Tergugat dalam perkara ini padahal Juntru PN Industri Sandanglah yang meminta dijualnya tanah hak milik No.139/Pengasaan II Jakarta Utara melalui (atau meminta kepada) BUPN (Turut Tergugat I) yang kemudian Turut Tergugat I melaksanakannya melalui Kantor - Jalan Negara Kelas I Jakarta (Turut Tergugat II).Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II - hanya pelaksana saja dari keinginan/kemauan - PN Industri Sandang dimana dalam hal ini - Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat diamakan dengan seorang kuasa/Pengacara yang seharusnya tidak ikut digugat ;
- Bahwa dengan tidak ikut digugatnya PN Industri Sandang oleh Penggugat, dengan demikian fihak-fihak dalam perkara ini tidak atau kurang - lengkap dan karena itu sesuai dengan jurispru - densi tetap Mahkamah Agung RI gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan dengan ini Tergugat I mohon agar gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak - dapat diterima (n.o) ;



3. Gugatan Penggugat Prematur/diajukan terlalu dini:

- Bahwa dasar hukum gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena pencemaran nama baik seperti ternyata dan terbaca pada dalil dalil gugatan angka 12 alinea pertama dan angka 18 baris terakhir .
- Bahwa pencemaran nama baik adalah suatu bentuk penghinaan sebagaimana diatur dalam Kitab - Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Bab XVI d-- fasal 310 dst dan untuk tuduhan atau gugatan

perbuatan melawan hukum karena pencemaran nama baik seharusnya terlebih dahulu ada suatu Keputusan Hakim Pidana tentang pencemaran nama baik tersebut .

Lain halnya dengan suatu perbuatan melawan hukum karena melawan hak ataupun tanpa hak secara Perdata, disini memang tidak diperlukan terlebih dahulu adanya suatu Keputusan Hakim Pidana karena memang sifatnya adalah pelanggaran hak-hak Keperdataan saja tanpa ada suatu pelanggaran Pidana - (pelanggaran hukum/Undang-undang pidana);

- Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat Ini belum saatnya diajukan atau baru dapat diajukan sesudah ada keputusan pidana tentang pencemaran nama baik dan karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan dengan ini Tergugat I mohon agar gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Gugatan Penggugat Kabur (obscure libel):

- a. Bahwa Penggugat disatu pihak telah menuduh/ menggugat Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena pencemaran nama baik - seperti ternyata pada dalil angka 12 dan 18 surat gugatannya (diuraikan oleh Tergugat I pada eksepsinya angka 3), tetapi di pihak lain Penggugat telah meminta kepada Pengadilan dalam provisinya (halaman 7 alenia terakhir surat gugatan serta dalil gugatan - angka 19) agar melarang Turut Tergugat IV melaksanakan suratnya No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 .

Hal ini sangat membingungkan Tergugat I siapa sebenarnya yang digugat oleh Penggugat ini, - apakah tergugat I, atautkah Turut Tergugat IV kalau Penggugat berkeinginan agar Turut Tergugat IV dihukum dalam bentuk dilarang untuk melaksanakan suratnya No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991, seharusnya Turut Tergugat IV dijadikan salah satu Tergugat, bukan dijadikan Turut Tergugat IV. Turut Tergugat tidaklah - mungkin dihukum melakukan atau tidak melakukan sesuatu seperti dalam permohonan provisi



Penggugat. Turut Tergugat paling-paling diminta mematuhi keputusan dalam perkara termaksud ;

Karena gugatan Penggugat ini membingungkan atau kabur, dengan ini Tergugat I memohon - agar gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (n.o.)

b. Dalil Gugatan Penggugat bertentangan satu - sama lain :

Bahwa selain itu ternyata pula dalil gugatan Penggugat bertentangan satu sama lain, hal mana sangat membingungkan dan menimbulkan - kekaburan (obscuur). Ini terlihat pada dalil gugatan Penggugat angka 20 yang meminta agar seluruh harta Penggugat dikenakan sita jaminan (c.b) tapi pada halaman 8 " Dalam Tindakan Pendahuluan" meminta agar harta Tergugat I dikenakan pula sita jaminan .

Ini sangat membingungkan dan mengaburkan permasalahan atau obscuur. karena itu selayaknya pula gugatan Penggugat ini dinyatakan - tidak dapat diterima .

5. Objek Tanah yang digugat Penggugat tidak jelas.

- Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki 2(dua) persil tanah seperti disebut dalam dalilnya angka 1 huruf A dan B, akan tetapi Penggugat tidak secara tegas dan jelas menunjukkan/ memperlihatkan batas-batas tanahnya tersebut - sebagaimana diharuskan oleh jurisprudensi - Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17-4-1979 dan No.1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979 .

- Bahwa tanah Penggugat tersebut lokasinya - belum tentu sama dengan lokasi tanah milik - Tergugat I sebagaimana tertera dalam sertifikat hak milik No.139/Pegangsaan II. Tergugat yakin dan pasti bahwa tanah Penggugat sebagai mana disebut dalam dalil angka L A dan B adalah tidak sama lokasinya dengan tanah hak - milik Tergugat I (sertifikat No.139/Pegangsaan II). Ini terlihat dari sejak semula sudah terbit sertifikat hak milik, SKPT tahun 1975 dan SKPT tahun 1990 ;

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah



- Bahwa oleh karena Penggugat tidak secara jelas menunjukkan batas-batas tanah tersebut secara tegas dan jelas, maka sesuai dengan jurisprudence tetap Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1975 dan No. 1391 K/Sip/1975 sebagaimana disebut diatas gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (n.o) dan dengan ini Tergugat I mohon agar gugatan Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima ;

B. Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang termuat dalam bagian eksepsi diatas mohon dianggap pula termasuk dalam bagian pokok perkara ini .
2. Bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah seluas 8370 M2, tanah hak milik sesuai dengan Sertifikat hak milik No.139/Pegangsaan II, Jakarta Utara - yang Tergugat peroleh dari pelelangan di muka umum dan lelang terbuka pada tanggal 5 Maret 1990 sesuai dengan Risalah Lelang tertanggal 5 Maret 1990 No.338/1989-90 .
3. Bahwa sebelum lelang ini dilaksanakan oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat I atas permintaan PN Industri Sandang, terlebih dahulu dilakukan tindakan-tindakan baik oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II maupun oleh Turut Tergugat II berupa :
 - 3.1. Pemblokiran atas tanah sertifikat No.139/Pegangsaan II, pe, blokiran mana jauh terjadi sebelum Penggugat melakukan pengoperan hak dari SUAD(AD) sebagaimana dalil Penggugat angka 1.B .
 - 3.2. Pengumuman Lelang melalui 2 harian/koran Ibukota sebanyak 2(dua) kali dan tidak pernah ada bantahan dari pihak manapun termasuk dari Penggugat .
 - 3.3. Pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara dan oleh BPK Jakarta Utara dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tertanggal 3 Maret 1990 No.286/PT/JU/1980 .
4. Bahwa dengan demikian tindakan penjualan di muka umum (lelang) oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas permintaan PN Industri Sandang tersebut secara juridis telah memenuhi ketentuan-ketentuan :



- 4.1. Peraturan Lelang (vendu reglemen) ;
- 4.2. UUPA khususnya fadal 26 ;
- 4.3. Peraturan Pemerintah (PP) No.10/1961
Khususnya fasal 19 dan 21 ;

dan dengan demikian pembelian yang dilakukan oleh Tergugat I secara juridis telah sah dan Tergugat I pun adalah pembeli yang beritikad baik dan karenanya menurut hukum haruslah di lindungi ;

5. Bahwa pada waktu tanah tersebut dilelang oleh Turut Tergugat I, tanah tersebut dalam keadaan kosong dan tidak dikuasai oleh siapapun termasuk oleh Penggugat, karena pada waktu jauh sebelum lelang, menjelang dan saat dilelang tanah tersebut sesuai dengan dalil Tergugat I angka 3.1 dalam keadaan diblokir sehingga tidak mungkin ada pihak lain yang berani menguasainya, termasuk juga SUAD(lokasi tanah Tergugat I ini sebenarnya berbeda dengan tanah SUAD) dan baru sesudah dilelang dan dibeli oleh Tergugat I, tanah tersebut diserobot oleh Penggugat ;
6. Bahwa dengan demikian apa yang Penggugat dalilkan pada gugatannya angka I.A dan B adalah tidak benar dan Tergugat I memohon agar dalil ini di tolak, karena :



- 6.1. Tanah yang Penggugat " ambil over" dari Saimun bin Nawir berdasarkan Akte Pelepasan Hak Tanah No.3 tanggal 1 Agustus 1985 - dihadapan Soesilo Soemarsono, sebagaimana - didalilkan pada angka 1.A Surat gugatannya Tergugat I tolak kebenarannya karena tanah ini tidak atau belum tentu termasuk dalam Sertifikat hak milik No.139/Pegangsaan II, Penggugat tidak menunjukkan batas-batas - tanah ini sebagaimana diharuskan oleh - jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI . Apalagi Penggugat secara tegas mengatakan dalam dalilnya angka 15 huruf c bahwa tanah yang digarap Tergugat II berbeda dengan tanah milik Saimun bin Nawir ;
- 6.2. Tanah yang Penggugat dalilkan pada angka 1.B surat gugatannya dimana seplah-olah SUAD telah menerima pelepasan hak dari Abdullah bin Naman (hal ini disinggung dan diurai

kin pula pada dalil gugatan angka 15 huruf a dan angka 16) dan kemudian Penggugat baru menerimanya dari SUAD melalui PT Raka Utama dengan cara PT Raka Utama melakukan tukar menukar (Ruislag) dengan Angkatan Darat dan kemudian PT Raka Utama dijual kepada Penggugat. Untuk ini tanggapan Tergugat I adalah sebagai berikut :

6.2.1. Bahwa lokasi tanah Angkatan Darat (dulu - SUAD) adalah bukan di lokasi hak milik - No.139/Pegangsaan II atau setidaknya tidak termasuk dalam lokasi tanah SUAD, hal ini karena sertifikat hak milik ini telah keluar pada tahun 1974, tepatnya tanggal 4 Nopember 1974, sedangkan gambar situasi tanah Angkatan Darat ini baru dibuat pada tahun 1985, (inipun hanya gambar situasi bukan surat ukur) berarti dibuat belakangan dan dengan demikian kemungkinannya hanyalah dua yaitu gambar situasi tanah garapan AD (SUAD) ini salah pembikinannya atau kalau tidak salah bikin berarti telah melanggar hak-hak/tanah milik Tergugat I (waktu itu memang belum dibeli Tergugat I). Karena itu gambar situasi tanah garapan (AD) ini haruslah dibatalkan ;

6.2.2. Bahwa Penggugat mendalilkan telah menerima pengoperan dari PT Raka Utama yang mendapatkan hanya dari AD sebagaimana dalil - angka 1 huruf B, hal ini banyak terlihat kejanggalan, antara lain :

6.2.2.1. PT Raka Utama Ruislag (tukar menukar) dengan AD senilai Rp. -- 7.200.000.000.-- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) berarti PT Raka Utama harus membayar/mengganti + kepada ABRI(AD) senilai Rp, --- 7.200.000.000.-- ini terlihat dari Surat Keputusan PANGAB NO.SKEP/247 I/1987 tanggal 25 Januari 1987 - dan hal ini direalisasikan pada 29 Juli 1988 sesuai dengan Berita Acara - Ruislag tanggal 29 Juli 1988 ;.



6.2.2.2. Bahwa Kemudian pada 1 Oktober 1988 (2 bulan kemudian) PT Raka Utama - yang membeli (Ruislag) senilai Rp. 7.200.000.000.- dari AD menjualnya kepada Penggugat (PT Summarecon - Agung) sesuai dengan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No.9 hanya senilai/ seharga Rp.4.060.000.000.- (empat milyar enam puluh juta rupiah) ;

6.2.2.3. Bahwa dengan demikian PT Raka Utama dalam waktu 2(dua) bulan merugi/rugi sebesar Rp.3.140.000.000.- (tiga - milyar seratus empat puluh juta rupiah) Apakah ini masuk akal ? atau mungkin hal ini suatu permainan ? untuk ini - Tergugat I mohon perhatian pihak yang berwenang, khususnya Ditjon Pajak dan PANGAB untuk mengurut permainan ini. Hal ini juga merupakan informasi masyarakat kepada pihak berwenang/instansi yang terkait ;

6.3. Bahwa sekedar petunjuk dan bukti lebih jauh - bahwa tanah sertifikat hak milik No.139/Pegangsaan II milik Tergugat I ini adalah berbeda - baik status maupun lokasinya dengan tanah SUAD yang diabil oper oleh Penggugat (tanah Sub B) dan juga berbeda dengan tanah yang dioper Penggugat dari Saimun bin Nawir (tanah Sub A) adalah kenyataan bahwa sebelum lelang itu dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Penggugat melalui Wakil Manajer Umumnya - yaitu Haji Oyon telah menawar untuk membeli - tanah sertifikat hak milik No.139/Pegangsaan II ini kepada Sdr. Abdul Rahman Saleh(Direktur - CV Griya Tirta), akan tetapi karena harganya - tidak cocok, yaitu hanya ditawarkan sebesar Rp. 17.500.- tiap m2, maka tanah tersebut tidak di jual kepada Penggugat dan akhirnya lelang tersebut terjadi dengan harga jauh diatas harga tawaran Penggugat ;

6.4. Bahwa petunjuk dan bukti lainnya yang menunjukkan dan membuktikan bahwa tanah ini berbeda lokasi - dan bukan hak Penggugat seperti didalilkannya -



pada angka 1.A dan 1.B surat gugatannya adalah bahwa sewaktu Penggugat membuat surat ukur (kartiran/ricikan) pada tahun 1989 dengan Petunjuk - batas H.Syamudi (salah satu Direktur PT Summa - recon Agung/Penggugat), tanah hak milik No.139/ Pegangsaan II ini tidak dimasukkan dalam atau tidak termasuk dalam surat ukur/ricikan/kartikan tersebut, padahal letak tanah hak milik No.139/ Pegangsaan II ini berdampingan dengan tanah Penggugat dimana surat ukur/kartiran termasuk di - buat Penggugat melalui BPN Jakarta Utara, surat ukur(kartiran) ini yaitu No.774 tahun 1989 di buat sesudah tahun 1988 dan sesudah tahun 1985 tahun-tahun dimana Penggugat mendalilkan telah - membeli atau mengoper tanah tersebut baik dari Saimun bin Nawir (tahun 1985) maupun dari SUAD/AD pada tahun 1988 sebagaimana didalilkan pada gu - gatan angka 1.A dan 1.B. Ini menunjukkan dan mem bukti bahwa tanah tersebut memang bukan hak - Penggugat dan tidak termasuk dalam tanah sebagai mana didalilkan pada angka 1.A dan 1.B.

lihat
sertifikat
suk PT SA
no. HGB 3277

7. Bahwa selanjutnya apa yang didalilkan Penggugat pada angka 2 surat gugatannya yaitu, seolah-olah Penggugat belalu meneliti keabsahan surat-surat dan tanah se belum membeli atau mengopernya, hal ini adalah tidak benar dan dalil kosong Penggugat belaka. Penggugat men dalilkan membeli tanah dari PT Raka Utama qq. SUAD (AD) pada tahun 1988 (dalil angka 1 sub B) padahal tanah sertifikat No.139/Pegangsaan II telah diblo - kir sebelumnya oleh BUPN dan BPN Jakarta Utara. Mana mungkin dilakukan jual beli atau oper hak atas tanah tanah yang diblokir. Hal ini menunjukkan 3 (tiga) - keadaan yaitu :



- 7.1. Tanah yang dioper Penggugat dari PT Raka Utama lokasinya berbeda dengan tanah milik Tergugat I/Sertifikat No.139/Pegangsaan II atau ;
- 7.2. Penggugat memang tidak melakukan penelitian - terlebih dahulu atas lokasi tanah yang akan diopernya tersebut ; atau :
- 7.3. Penggugat memang tahu bahwa tanah Sertifikat - hak milik No.139/Pegangsaan II ini berbeda - lokasinya dengan tanah tanah yang dioper dari PT Raka Utama qq.AD(SUAD) tapi dipakai sebagai tameng untuk menguasai tanah Sertifikat No.139/ Pegangsaan II milik Tergugat I. Ini terlihat -

pada kenyataan bahwa tanah ini (hak milik No.139/ Pegangsaan II) baru diserobot Penggugat sesudah - tanah tersebut selesai dilaksanakan lelangnya, se- belumnya pada waktu dibawah pengawasan BUPN(Turut Tergugat I) dan BPN Jakarta Utara(Turut Tergugat II) Penggugat tidak berani menyerobotnya ;

Bahwa oleh karena itu Tergugat I mohon agar dalil Penggugat angka 2 ini ditolak atau setidaknya-tidak- nyu dinyatakan tidak dapat diterapkan/diberlakukan terhadap Tergugat I ;

8. Bahwa selanjutnya apa yang Penggugat dalilkan pada angka 3 surat gugatannya, sebagaimana Tergugat I telah diuraikan pada uraian angka 7 diatas dalil- ini haruslah ditolak dan dikesampingkan karena - Penggugat baru menguasai tanah ini sesudah selesai lelang. Sebelumnya tanah ini dalam keadaan kosong. Termasuk Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah - SIPPT) sebagaimana disebutkan Penggugat yaitu No. 242/-1-711 tanggal 19 Januari 1989 tidaklah ber- arti Penggugat mempunyai hak atas tanah tersebut. Justru sebaliknya Penggugat haruslah dalam tenggang waktu tertentu membebaskan dari pemiliknya atau - orang-orang yang berhak atas tanah dimana lokasi - SIPPT tersebut diberikan. Dalam hal ini Penggugat belum membebaskan tanah milik Penggugat No.139/Pe- gangsaan II termasuk ;

9. Bahwa tentang dalil Penggugat angka 4 dan 5 Surat gugatannya dimana dikatakan Penggugat telah mengua- sai secara phisik, memang hal ini terjadi demikian Seperti Tergugat I katakan diatas, Penguasaan phi- sik oleh Penggugat ini baru terjadi sesudah tanah milik No.139/Pegangsaan II tersebut selesai di - lelang, penguasaan mana sudah tentu adalah tidak sah dan melawan hukum karena disamping penguasaan Penggugat tersebut tanpa hak, juga melanggar hak Tergugat I yang telah membelinya melalui penjualan lelang terbuka .

Demikian pula mengenai Pembangunan yang dilakukan Penggugat, ini baru terjadi sesudah Tergugat I me- miliki tanah tersebut. Ini terlihat dan terbukti - dengan adanya SPA dan SPB dari SDP2K Jakarta Utara dimana Penggugat membangun tanpa memiliki IMB dan

Permitah
SPA = Surat *Permitah* Penghentian Pekerjaan Pembangunan

SPB = Surat Perintah Bongkar

di atas tanah orang lain (milik Tergugat I) dan malahan SDP2K Jakarta Utara lebih jauh telah menyangkal bangunan-bangunan Penggugat karena telah karena telah membangun tanpa IMB baik di atas tanah milik Tergugat I

10. Bahwa apa yang Penggugat dalilkan lebih jauh pada dalilnya angka 6 dan 7 yang mengatakan bahwa tanah hak milik Tergugat I adalah tumpang tindih, hal ini adalah tidak benar dan merupakan rekaan Penggugat belaka dalam rangka mencaplok tanah milik Tergugat I. Tanah Tergugat I adalah tanah hak milik yang sudah bersertifikat sedangkan tanah Penggugat hanyalah tanah garapan dan masih tanah Negara.

Tidak mungkin BUPN maupun BPN Jakarta Utara salah dalam mengukur. Ini terbukti pada bulan April 1990 dan 5 Oktober 1990 BPN Jakarta Utara masih menunjukan batas-batas tanah hak milik No.139/Pegangsaan II secara tepat dan benar, dan ini berarti pula tanah yang dianggap oleh Penggugat sebagai haknya yang diperoleh baik dari SUAD(AD) sebagaimana dalil

angka 1 sub B maupun dari Saimun bin Nawir sebagai dalil angka 1 sub B maupun dari Saimun bin Nawir sebagaimana didalilkan angka 1 huruf A lokasinya adalah tidak tumpang tindih dengan tanah hak milik Tergugat I, dan nanti pada saatnya (pembuktian) Tergugat I akan memperlihatkan dan membuktikan bahwa apa yang dikatakan Penggugat ini adalah tidak benar dan merupakan rekaan belaka ;

Karena itu Tergugat I mohon agar dalil Penggugat angka 6 dan 7 ini dikesampingkan dan ditolak ;

11. Bahwa dalil Penggugat angka 8,9,10 dan 11 serta demikian pula dalil Penggugat angka 18 dan 19 tentang tindakan-tindakan yang Tergugat I lakukan berupa :

- Melapor ke Polda tentang penyeobotan dan stellionaat (pasal 385 KUHP);
- Melapor pada Walikota Jakarta Utara ;

adalah merupakan tindakan atau perbuatan yang wajar karena Tergugat I punya bukti hak yang diakui oleh hukum/Undang-Undang yaitu Sertifikat hak milik No. 139/Pegangsaan II ditambah dengan Risalah Lolang No.338/UMU-90 tanggal 5 Maret 1990 serta SKPT No. 286/PT/10/1990 tanggal 3-3-1990 yang kesemuanya -



bukti-bukti autentik menunjukkan Penggugat punya bukti apa? Penggugat dari SUAD/AD dan oper hak dari Saimun bin Maula sebagaimana disebutkan pada dalilnya angka 1 huruf A dan B, Tanah yang Penggugat oper garap ini adalah tanah negara sedangkan Tergugat I tanah yang sudah ada status-haknya, sudah jelas syatus - haknya yaitu Hak milik yang diakui oleh UUPA dan - Peraturan pelaksanaannya. Apalagi ditambah kenyataan bahwa tanah garapan Penggugat tersebut lokasinya - berbeda dengan tanah hak milik Tergugat I ;
Karena itu segala tindakan Tergugat I tersebut ada lah tindakan yang wajar dan sah menurut hukum dan - dengan demikian tindakan Tergugat I tersebut adalah berdasarkan hak yang ada padanya dan dilindungi oleh hukum.Undang-undang?Sedangkan tindakan polisi(Polda) adalah pula merupakan kewajiban hukum dari Polisi- yang telah menerima informasi dari Masyarakat ;
Demikian pula tindakan Walikota Jakarta Utara dengan mengeluarkan surat No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari - 1991 adalah tindakan yang wajar dan sesuai dengan - kewajibannya menurut hukum,apalagi Penggugat dalam membangun rumah-rumah di atas tanah hak milik Tergu- gat I tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) Malah lebih jauh lagi pada bulan April ini Suku - Dinas Pengawasan Pembangunan Kota (SDP2K) Jakarta - Utara qq Turut Tergugat IV telah pula mengeluarkan surat Penyegehan No.80/SP/U/91 tanggal 10 April 1991 dimana hal ini tidak ada hubungannya dengan tanah - milik Tergugat I, akan tetapi hal ini terjadi karena tindakan Penggugat yang melanggar peraturan-peraturan tentang Izin mendirikan bangunan (IMB), maka atas - dasar hal-hal tersebut dengan ini Tergugat I mohon agar dalil-dalil Penggugat angka 8.9.10.11,19 dan 19 ini dikosampingkan dan ditolak karena tidak mempunyai dasar hukum ;

12.Bahwa selanjutnya dalil Penggugat angka 12 surat gugatannya yang menyatakan dirinya tercemar nama - baiknya, seperti Tergugat I kemukakan di atas dalam eksepsi angka 3 haruslah ditolak atau dinyatakan - tidak dapat diterima karena pencemaran nama baik - haruslah lebih dahulu dibuktikan secara pidana se- bab pencemaran nama baik secara tegas diatur dalam KUHP bab XVI fasal 310 dst ;



12.1. Bahwa Penggugat mendalihkan pemilik tanah Sub A dan Sub B dalilnya angka 1, untuk ini Tergugat I tanya pada Penggugat bukti apa - yang ada pada Penggugat? Apakah Penggugat - punya sertifikat ? Kalau Tergugat I sih punya bukti-bukti ini dan belinya dari Negara yaitu dari PN Industri Sandang BUPN (Turut Tergugat I) dan kantor Lelang Negara (Turut Tergugat II) dan lagi lokasi tanah yang disebut oleh Penggugat dalam dalilnya angka 1 sub A dan sub B tidak sama dengan lokasi tanah Tergugat I . Kalau seandainya lokasi tanah sub A dan sub B angka 1 dalil gugatan Penggugat ini sama dengan tanah Tergugat I (sertifikat No.139/Pegangsaan II) quad non Justru tindakan Penggugat tidak terlebih dahulu mengadakan pengecekan ke instansi yang berwenang tentang status dan keadaan tanah tersebut. Tanah yang Tergugat I beli dari penjualan Umum (lelang) inimsebelumnya (jauh sebelum Penggugat membeli dari SUAD maupun dari Saimun bin Nawir- seandainya lokasinya sama) , telah diblokir oleh BPN Jakarta Utara ;



Dari sini terlihat dan terbukti siapa yang - tidak mempunyai ikhtikad baik, Ternyata Penggugatlah yang tidak beritikad baik dan malah menyeroobot tanah milik Tergugat I ini ;

12.2. Bahwa selanjutnya Tergugat I tidak sependapat dengan Penggugat bahwa penyerobotan ini adalah sengketa perdata. Penyerobotan adalah tindakan pidana pelanggaran Undang-Undang No. 51 Prp tahun 1960 yang diancam dengan pidana dan kemudian tindakan penjualan tanah tersebut - yang melanggar pasal 385 KUHP sebagai stellionat dan ternyata bukan terhadap tanah Tergugat I saja tindakan Penggugat ini terjadi sesuai dengan kliping-klipping koran yang akan - Tergugat I ajukan ternyata tindakan ini dilakukan pula terhadap orang orang lain, terhadap rakyat kecil ;

13. Bahwa tentang dalil Penggugat angka 14,15 dan 16 (kecuali dalil angka 15 huruf c) surat gugatannya hal ini hanyalah merupakan rekaan Penggugat saja - dan pada saatnya nanti akan Tergugat I tunjukkan -

dan buktikan bahwa dalil dalil Penggugat ini adalah omong kosong belaka dengan memeralat Haji - Abdul Hamid certa memanfaatkan keadaan psikhis - Tergugat II yang sudah tua. Tergugat I punya cukup data tentang hal ini yang nanti pada saat pembuktian akan diperlihatkan kepada Majelis Hakim ;

13.1. Bahwa demikian pula apa yang didalilkan Penggugat pada angka 15 huruf b serta penyangkalan Tergugat II atas sertifikat No.139/Pegangsaan II adalah tidak pada tempatnya .

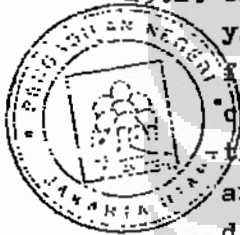
Tergugat II sudah tidak lagi berhak dan dengan demikian tidak lagi mempunyai kepentingan atas tanah Hak Milik No.139/Pegangsaan II dan karena itu tidak berhak pula menyatakan benar atau tidaknya sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan II tersebut ;

Pernyataan Tergugat II melalui jawabannya dalam perkara ini hanyalah pernyataan yang tendensius yang punya kecenderungan tertentu yang harus ditolak ;

13.2. Bahwa oleh karena itu kesimpulan Penggugat yang mengatakan bahwa proses pembuatan sertifikat hak milik No.139/Pegangsaan II adalah cacat dan tidak benar (dalil angka 16) adalah tidak beralasan dan hanya merupakan kelanjutan dan rekaan Penggugat seperti Tergugat I - dalilkan dimuka ;

14. Bahwa demikian pula kesimpulan lanjutan Penggugat sebagaimana ternyata pada dalil angka 17 tidaklah dapat diterima dan karena itu dalil ini haruslah ditolak karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II telah sesuai dengan hukum/undang dan sebelumnya tidak pernah ada sangkalan/bantahan dari pihak manapun termasuk dari Penggugat ;

15. Bahwa dalil Penggugat angka 18 adalah merupakan hak Tergugat I karena Tergugat I sampai saat ini adalah pemilik yang sah atas tanah sertifikat No. 139/Pegangsaan II dan karena itu setiap pelanggaran yang terjadi atas hak-hak Tergugat I tersebut dapat tergugat I ajukan secara pidana kalau itu - pelanggaran hukum pidana (penyerobotan dan stellionnar/fasal 385 KUHP) dan hal ini telah Tergugat I uraikan pada jawaban angka 12.2 diatas dan Tergugat I pun akan juga menuntut secara perdata -



dalam bentuk gugatan Rekompensi ;

15.1. Selanjutnya tentang ekspos di koran-
koran bukanlah kemauan Tergugat I akan
tetapi merupakan inisiatif koran itu sen-
diri. Perlu pula disampaikan disini bahwa
berita berita negatif tentang Penggugat
di koran koran maupun majalah-majalah --
cukup banyak dan dalam perkata ini Tergu-
gat I bersedia melampirkan ulahan berita-
tentang Penggugat, baik melawan Tergugat
I maupun melawan pihak lain. Dari berita-
berita ini seyogyanya Majelis Hakim pun -
harus memperhatikan serta menarik suatu -
kesimpulan tentang apa, siapa dan bagaimana
jati diri Penggugat ;

15.2. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang
menyatakan berhak menuntut ganti kerugian
adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai
dasar hukum karena apa yang Tergugat I laku-
kan adalah berdasarkan hak-hak yang ada -
pada Tergugat I dengan dilandasi bukti buk-
ti otontik sedangkan Penggugat tidak mempu-
nyai bukti apapun ;

Orang atau pihak-pihak yang mengoperkan --
tanahnya kepada Penggugat tidak punya bukti
kepemilikan maupun bukti hak lainnya ;

15.3. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut Tergugat
I mohon agar dalil Penggugat angka 18 ini
ditolak

16. Bahwa dalil Penggugat angka 19 dan sebagian dalil
Penggugat angka 18 yang menyatakan bahwa Pengaduan
Tergugat I kepada Turut Tergugat IV menyebabkan -
tercemarnya nama baik Penggugat serta menyebabkan
pula keluarnya surat Turut Tergugat IV No.41/1. -
785.2 tanggal 4 Januari 1991 dengan ini Tergugat
I sampaikan tanggapan sebagai berikut :

16.1. Bahwa surat Turut Tergugat IV keluar adalah
tidak semata-mata karena pengaduan Tergugat
I tapi lebih disebabkan karena tindakan Peng-
gugat yang membangun rumah tersebut tanpa -
adanya IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan
hal ini merupakan pelanggaran terhadap pera-
turan daerah(perda) DKI Jakarta tentang pen-



dirian/penertiban bangunan ;

16.2. Bahwa sekarang pun pada bulan April ini ,
Penggugat telah dikenai tindakan lagi oleh
Turut Tergugat IV berupa surat Penyegehan
No.80/SP/U/91 tanggal 10 April 1991 dan SP4
No.130/SP4/U/91 tanggal 23 Maret 1991. Ini
terjadi karena Penggugat melanggar Perda -
DKI Jakarta sebagaimana tersebut diatas ;

16.3. Bahwa terlepas dari kedua hal tersebut di
atas (angka 16.1 dan 16.2) Tergugat I pun -
merasa berhak untuk mengadu kepada Turut -
Tergugat IV karena Tergugat I mempunyai buk-
ti-bukti yang autentik tentang kepemilikan
Tergugat I atas tanah seluas 8320 M2
yang sekarang secara melawan hak telah di-
kuasai oleh Penggugat, bukti autentik mana
adalah :

- Sertifikat hak milik no.139/Pengangsaan II
- Risalah Lelang No.338/1989-90 tgl.5-3-1990.
- SKPT tertanggal 3-3-1990 dan SKPT tertang-
gal 8-3-1975 No.953.;
- Berita acara pengukuran dan penunjukan -
batas tertanggal 5-10-1990 ;

dan bukti-bukti kepemilikan ini sampai saat
ini adalah masih sah dan berlaku ;

16.4. Bahwa kerana itu permohonan Penggugat agar
Pengadilan Negeri Jakarta Utara melarang -
Turut Tergugat IV melaksanakan suratnya No
41/1.785.2 tertanggal 4 Januari 1991 terse-
but ditolak .

17. Bahwa tentang permohonan sita jaminan dari Penggu-
gat sebagaimana tertera pada dalilnya angka 20 su-
rat gugatannya, kalau yang dimohonkan untuk disita
adalah harta Penggugat sendiri ini adalah keingin-
an Penggugat sebagai tertulis dalam dalil angka 20)
Tergugat I tidak keberatan ;

18. Bahwa akan tetapi Tergugat I sangat menyayangkan
keputusan(ketetapan) Pengadilan Negeri Jakarta Uta-
ra yang belum memeriksa perkara ini tapi telah me-
ngabulkan permohonan sita jaminan dari Penggugat,
padahal Tergugat I memiliki bukti-bukti yang cukup
dan autentik untuk mendukung segala tindakannya
selama ini ;



Seyogianya Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengang-
kat kembali sita jaminan(cb) yangterlanjur dijatuh-
kan kepada Tergugat I tersebut ;

19. Bahwa demikian pula mengenai permohonan pelaksana-
an terlebih dahulu atas keputusan dalam perkara ini
adalah tidak beralasan dan tidak didukung oleh buk-
ti-bukti otentik dan karena itu permohonan Penggu-
gat ini agar ditolak ;

20. Bahwa selanjutnya permohonan provisi agar Turut -
Tergugat IV dilarang melaksanakan suratnya No.41/
1.785.2 tertanggal 4 Januari 1991 seharusnya di-
tolak karena alasan Turut Tergugat IV mengeluarkan
surat tersebut tidak semata-mata atas permintaan -
Tergugat I, tapi Turut Tergugat IV punya alasan -
sendiri, hal mana telah Tergugat I uraikan pada -
jawaban angka 16 diatas, apalagi Turut Tergugat IV
dalam perkara ini bukan merupakan Tergugat yang -
seyogianya hanya diperintahkan/dihukum untuk men -
taati keputusan saja, bukan dihukum untuk tidak me-
laksanakan suratnya tersebut ;

Dalil Penggugat sendiri dalam hal ini bertentangan
satu sama lain yaitu pada dalil angka 21 Penggugat
berpendapat Turut Tergugat IV haruslah dihukum un-
tuk mematuhi putusan dalam perkara ini, tapi dalam
provisi minta agar Turut Tergugat IV dihukum untuk
tidak melaksanakan suratnya No.41/1.785.2 tanggal
4 Januari 1991. karena itu dalil dan permohonan pro-
visidari Penggugat ini haruslah ditolak, apalagi -
ditambahkenyataan bahwa penilaian terhadap suatu -
keputusan Tata Usaha Negara merupakan wewenang Pe-
radilan TUN .



II. REKONPENSI :

1. Bahwa apa yang termuat diatas dan atau apa yang termuat dalam bagian konpensasi mohon dianggap termasuk dalam bagian Rekonpensasi ini .
2. Bahwa seperti Penggugat Rekonpensasi dalilkan dalam bagian konpensasi diatas, Penggugat Rekonpensasi adalah pemilik dari sebidang tanah seluas 8320 M2 (delapan ribu tiga ratus duapuluh meter persegi) yang Penggugat Rekonpensasi peroleh dari pembelian melalui lelang terbuka yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta pada tanggal 5-3-1990 sesuai dengan Risalah

Lelang no. 338/1989-90 tanggal 5-3-1990 dan sertifikat hak milik No. 139/Pegangsaan II Jakarta Utara dengan batas-batas yang jelas sebagaimana tertera dalam sertifikat tersebut, halmana diperjelas lagi dengan surat ukur tertanggal 2 April 1990 yang di buat oleh Iting Chaidir, petugas BPN Jakarta Utara serta berita acara penunjukan batas-batas tertanggal 5-10-1990 yang dilakukan oleh Rochmat, petugas BPN Jakarta Utara dengan disaksikan oleh Sdr. Khanan petugas dari PT Bummarecon Agung serta 2 orang petugas Polda Metro Jaya Jakarta, tanah mana terletak di Komplek Kelapa Gading Permai, tepatnya di Jalan di Jl. Kelapa Gading Boulevard, Jl. Raya Janur Elok - , Jl. Gading Aeri I dan sebagian terpotong oleh saluran air yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat konpensi atau lebih tepat lagi terletak di blok PA.19 dan PA 20; Blok QA.5 dan QA.6 serta Blok QA.7 dan QA.8 komplek Kelapa Gading Permai

3. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut secara tanpa hak dan tanpa izin Penggugat Rekonpensi telah dipakai oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi (untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi saja) untuk jalan, selokan/saluran air serta kavling-kavling dan sebagian lagi telah dibangun rumah-rumah dalam keadaan hampir selesai, tindakan Tergugat Rekonpensi mana disamping dilakukan secara tanpa hak, juga telah melanggar hak-hak Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah dan tindakan Tergugat Rekonpensi ini selain melanggar hak Penggugat Rekonpensi, bertindak tanpa hak, juga merupakan tindakan penyerobotan tanah ;
4. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi ini selain tindakan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 BW, juga merupakan tindakan pidana yang dapat pula dihukum/ diadili secara pidana dan untuk ini Penggugat Rekonpensi telah pula melaporkannya kepada yang berwajib ;
5. Bahwa akibat tindakan melanggar hukum dari Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi menjadi tidak bisa/tidak dapat memakai tanah seluas 8320 M² termaksud, dimana rencananya Penggugat Rekonpensi akan mendirikan rumah sakit ;



6. Bahwa lebih jauh lagi tanah Penggugat Rekonpensi yang tadinya merupakan satu kesatuan telah tercabik-cabik dan terpisah-pisah oleh jalan-jalan - saluran-air serta bangunan-bangunan yang juga - ternyata tidak memiliki IMB. (Izin Mendirikan - Bangunan) ;
7. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi ini jelas sangat merugikan Penggugat Rekonpensi, jadi tidak bisa dan tidak mungkin lagi mempergunakan tanah tersebut sesuai dengan rencana semula dari Penggugat Rekonpensi ;
8. Bahwa oleh karena kerugian Penggugat Rekonpensi sebagaimana tersebut pada angka 7 di atas adalah akibat ulah dan tindakan Tergugat Rekonpensi , maka semua kerugian Penggugat Rekonpensi ini adalah menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonpensi ;
9. Bahwa harga tanah dimana tanah hak milik Penggugat Rekonpensi itu berada/ terletak adalah tidak kurang dari Rp.4.000.000 tiap M2 dan dengan demikian kerugian Penggugat Rekonpensi akibat tanahnya diserobot dan dipakai oleh Tergugat Rekonpensi - adalah sebesar $8320 \times \text{Rp. } 4.000.000 = \text{Rp. } 33.280.000.000.-$ (tiga puluh tiga milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah), belum lagi termasuk kerugian moril dan biaya-biaya yang harus Penggugat Rekonpensi keluarkan untuk mengurus/menghandle - tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut, dimana kerugian moril Penggugat Rekonpensi kalau dinilai - dengan uang tidak kurang dari Rp.5.000.000.000.- dan biaya-biaya yang harus Penggugat Rekonpensi - keluarkan tidak kurang dari Rp.250.000.000.- (Dua ratus lima puluh juta rupiah);
10. Bahwa dengan demikian seluruh kerugian Penggugat Rekonpensi adalah $\text{Rp. } 33.280.000.000.- + \text{Rp. } 5.000.000.000.- + \text{Rp. } 250.000.000.-$ adalah menjadi Rp. $38.530.000.000.-$ (tiga puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) yang kesemuanya menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonpensi ;
11. Bahwa namun demikian Penggugat Rekonpensi lebih - suka apabila Tergugat Rekonpensi mengembalikan saja tanah , milik Penggugat Rekonpensi itu dalam keadaan utuh yaitu seluas 8320 M2 apalagi tanah tersebut - sekarang masih dalam keadaan kosong dan belum ada penghuninya, sedangkan jalan-jalan serta saluran



air yang sudah terlanjur dibuat/dikikini oleh Tergugat Rekonpensi dapat diperhitungkan berapa banyak yang terpakai, dan untuk pemakaian tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi bagi kepentingan dan keuntungan perusahaan Real Estatnya ini (jalan dan saluran air), Tergugat Rekonpensi - dapat membayar kepada Penggugat Rekonpensi seharga Rp.4.000.000.- (empat juta rupiah) tiap M2 (meter persegi) ;

12. Bahwa adapun luas tanah milik Penggugat Rekonpensi yang terpakai untuk jalan-jalan dan saluran-saluran air adalah \pm 4.000 M2 dan dengan demikian harga - yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi adalah sebesar $4000 \times \text{Rp.4.000.000.-} = \text{Rp.16.000.000.000.-}$ - sedangkan tanah-tanah dalam bentuk kavling-kavling harti Tergugat Rekonpensi kembalikan kepada Tergugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan bebas dari penghuni karena kenyataan sekarang ini di atas tanah tersebut memang belum ada penghuni kecuali bangunan bangunan setengah jadi sebanyak 6 (enam) buah - bangunan rumah tinggal ;

Bahwa seandainya Tergugat Rekonpensi tidak mau se cara sukarela mengembalikan tanah Penggugat Rekonpensi sebagaimana Penggugat Rekonpensi kehendaki - pada dalil angka 11 dan 12 diatas, maka Tergugat - Rekonpensi haruslah dihukum untuk mengembalikan - tanah Penggugat Rekonpensi ini dalam keadaan kosong seperti sekarang ini ;

14. Bahwa untuk menjamin terlaksananya maksud gugatan ini dan untuk menjaga agar Tergugat Rekonpensi tidak memindah tangankan harta kekayaannya untuk menghindari dari kewajibannya kepada Penggugat Rekonpensi, dengan ini Penggugat Rekonpensi mohon agar bangunan kantor berikut tanahnya milik Tergugat Rekonpensi yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan No.42 Jakarta Timur serta harta kekayaan Tergugat Rekonpensi lainnya yang akan Penggugat Rekonpensi sampaikan kemudian perinciannya dikenakan sita jaminan (cb);

15. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat Rekonpensi didukung oleh bukti-bukti yang otentik, maka adalah sangat beralasan apabila keputusan dalam perkara - ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, vorsot/bantahan atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) dan untuk ini Penggugat Rekonpensi mohon keputusan uitvoerbaar bij voorraad).



16. MOHON KEPUTUSAN PROVISI

Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi khawatir se lama proses perkara ini berjalan Tergugat Rekonpensi melaksanakan pembangunan fisik di atas tanah-hak milik Penggugat Rekonpensi, maka dengan ini - Penggugat Rekonpensi mohon keputusan Provisi agar Tergugat Rekonpensi dilarang melakukan kegiatan - apapun diatas tanah hal milik No.139/Pogangsaan II selama keputusan dalam perkara ini belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti dan seandainya Tergugat Rekonpensi melanggar larangan dan keputusan Provisi Pengadilan ini mohon pula agar Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp 100.000.000.- tiap-tiap hari atas pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut ;

Maka atas dasar hal-hal tersebut di atas dengan - ini Tergugat I/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan untuk memberikan keputusan :

I. DALAM EKSEPSI :

A. Eksepsi :

Menerima seluruh eksepsi Tergugat I (konpensi) dan karena itu menyatakan gugatan Penggugat - (konpensi) tidak dapat diterima (n.o);

B. Pokok Perkara :

1. Dalam Provisi :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat (konpensi);

2. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak seluruh gugatan Penggugat (konpensi) atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat di - nyatakan tidak dapat diterima (n.o);

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruh nya ;

2. Menyatakan sah dan berfaedah jika gugatan tersebut

Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melaku kan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad).



4. a. Primair :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi dan atau siapa pun yang mendapat hak dari Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan bidang tanah hak milik No.139/Pegangsaan II, Jakarta Utara yang tidak terkena/terpakai untuk jalan-jalan dan saluran air kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong ;
- Menghukum pula Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi karena Penggugat Rekonpensi atas pemakaian tanah milik Penggugat Rekonpensi untuk jalan-jalan dan saluran air sebesar Rp.16.000.000.000.- (enam-belas milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;



Subsidiar :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.38.530.000.000.- (tiga puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
5. Menyatakan keputusan Provisi tersebut adalah sah dan berharga ;
 6. Menyatakan bahwa keputusan salam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

atau kalau Pengadilan ini berpendapat lain, mohon dijatuhkan keputusan yang seadil-adilnya menurut hukum .

Jawaban Tergugat II :

1. Bahwa memang benar Tergugat II dahulu pernah mempunyai tanah didaerah Rawagatel, Kelurahan Pegangsaan Kecamatan Pulo Gadung, Kewedanaan Matraman, yang sekarang menjadi kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja Jakarta Utara, seluas ± 8.775 M2 yang Tergugat II peroleh berdasarkan Pengoperan Penggarapan dari

Rasam dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah barat : selokan ;
- sebelah Timur : sawah garapan Nitjin ;
- sebelah Utara : Pr Muhaya Maynuh ;
- sebelah Selatan : sawah garapan H.Mawil ;

2. Bahwa Tergugat II tidak mempunyai tanah lain selain tanah garapan tersebut dan tanah garapan Tergugat II tersebut telah dibebaskan oleh SUAD IV pada tahun - 1965 dengan harga ganti rugi sebesar Rp.60(enam puluh rp). permeter persegi yang uangnya dibayarkan - oleh H.Abdul Hamid ;
3. Bahwa sejak tanah garapan Tergugat II tersebut dibebaskan oleh SUAD IV, maka Tergugat II sudah tidak mempunyai tanah lagi didaerah Kelurahan Pegangsaan Dua (d/h Rawagatel) dan juga sejak awal sampai tanah tersebut dibebaskan oleh SUAD IV, Tergugat II tidak pernah mempunyai girik C No.1090 atas tanah tersebut, karena Tergugat II tidak pernah, yang Tergugat II serahkan - kepada SUAD IV pada waktu oembebasan tanah tersebut hanyalah surat Pengoperan Penggarapannya saja yang - dari Rasam kepada Tergugat II ;
4. Bahwa demikian pula Tergugat II juga sama sekali tidak pernah membuat atau menyuruh membuat atau memberikan Surat Kuasa kepada siapapun untuk kepentingan tanah tersebut, terlebih lagi untuk mengurus pembuatan sertifikat hak milik No.139/Pegangsaan Dua karena Tergugat II sadar sepenuhnya bahwa sejak tahun 1965 Tergugat II sudah tidak berhak lagi atas tanah tersebut;
5. Bahwa karena Tergugat II tidak pernah membuat Girik C.No.1090 dan sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua, maka Girik C.No.1090 dan sertifikat Hak Milik - No.139/Pegangsaan Dua yang tercantum atas nama Tergugat II mengandung cacat hukum dalam perolehannya yang tentunya dengan penyampaian data yang tidak benar/palsu sehingga Girik C.1090 dan Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua tersebut memang sudah sepatutnya - apabila dipertimbangkan untuk dinyatakan sebagai tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti kepemilikan dan tidak berdaya kerja sejak dikeluarkan -- (buiten effect stellen) seperti yang diminta oleh --



Untuk ini, Tergugat II sendiri sebagai orang yang namanya tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua, telah mengajukan Surat Permohonan penarikan/pembatalan kembali Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional - DKI Jakarta, tertanggal 23 Februari 1991 ;

6. Bahwa selain dari pada itu, karena Tergugat II tidak pernah mengurus apalagi mempunyai Sertifikat-Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua, dengan sendirinya Tergugat II baik secara langsung maupun tidak langsung juga tidak pernah memberi kuasa kepada siapa-pun juga untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua, sebagai jaminan hutang pada Badan atau instansi manapun serta Tergugat II juga tidak pernah menerima pemberitahuan dari Instansi manapun berkenaan dengan eksekusi lelang atas tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut ;

7. Bahwa berdasarkan uraian diatas dan sesuai dengan kenyataan serta keadaan yang sebenarnya, kiranya semua dalil-dalil dan gugatan Penggugat sangat beralasan dan berdasarkan hukum yang benar, sehingga sudah sepatutnya untuk dikabulkan seluruhnya oleh Pengadilan ;

M a k a : berdasarkan uraian diatas, selanjutnya Tergugat II mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara, agar didalam suatu Keputusannya sudi memutuskan :

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat - tersebut ;

Jawaban Turut Tergugat I

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa bersama ini Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali ~~yang~~ ~~tidak~~ ~~dianggapnya~~ secara tegas ;

2. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK:

- 2.1. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara ini, seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) , karena pihak-pihak yang digugat kurang lang-

2.2. Bahwa PT Industri Sandang I yang beralamat di Jalan Patal Senayan tidak diikuti sertakan sebagai pihak, padahal PT Industri Sandang I adalah merupakan pihak yang meminta dilelangnya tanah dengan sertifikat No.139/Pegangsaan Dua kepada Turut Tergugat I ;

2.3. Bahwa PT Industri Sandang I sebagai kreditur dari CV Griya Tirta dengan jaminan tanah dengan sertifikat No.139/Pegangsaan Dua yang kemudian mengalami macet yang akhirnya penagihannya diserahkan kepada Turut Tergugat I dan sebagai realisasinya telah dilaksanakan pelelangan oleh Turut Tergugat II ;

2.4. Bahwa oleh karena PT Industri Sandang I selaku pihak yang menyebabkan terjadinya pelelangan atas tanah sengketa aquo dan PT Industri Sandang pula yang telah menerima uang hasil pelelangan, namun PT Industri Sandang I tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka bersama ini Turut Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;



2.5. Bahwa CV Griya Tirta adalah sebagai Debitur yang telah mempunyai hutang kepada Negara/PT Industri Sandang I, yang kemudian pembayarannya menjadi macet, dan untuk penagihannya dilakukan dengan pelelangan umum yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat I ;

2.6. Bahwa demikian juga CV Griya Tirta yang beralamat di Jalan St Hasanudin No.70 selaku pihak yang telah menjaminkan beberapa tanah termasuk tanah dengan sertifikat No.139 kepada PT Industri Sandang I tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo ;

2.7. Bahwa oleh sebab CV Griya Tirta selaku pihak yang telah menjaminkan tanah sengketa aquo yang kemudian macet dan mengakibatkan dilelang dengan Risalah Lelang No.338, namun CV Griya-Tirta tidak diikuti sertakan sebagai pihak, maka bersama ini Turut Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan me-

nyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan dasar kurang lengkap pihak-pihaknya ;

2.8. Bahwa seharusnya kantor Peayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara yang harus diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara ini, karena kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan /Ipeda Jakarta Utara adalah selaku Instansi - yang berwenang dibidang perpajakan khususnya yang berwenang menerbitkan Girik/Surat Tanda Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan diwilayah-Tanah sengketa beranda ;

2.9. Bahwa dasar diajukannya gugatan ini oleh Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat memiliki dan mengekui tanah sertifikat No.139 adalah ter masuk tanah miliknya, namun dasar Penggugat dia antaranya menyebutkan tanah dengan Girik C.869.

2.10.; Bahwa selain tersebut, tanah Sertifikat No.139/ Pegangsaan Dua dikonversi dari 1090 atas nama - Tergugat II, padahal Girik E.1090 maupun C.868 - adalah diterbitkan oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, namun pihak ini tidak diikuti sertakan sebagai pihak ;



Maka dengan demikian seharusnya gugatan Penggugat di nyatakan tidak dapat diterima ;

2.11. Bahwa dalil yang tersebut pada angka 2.1 s/d - 2.10 diatas, didukung dan didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung tetap no. 1424 K/Sip/1975 - tanggal 8 Juni 1976 yang antara lain berbunyi :
" Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat "

Juga sesuai dengan hukum Acara Perdata yang berlaku, maka ditentukan bahwa pihak-pihak yang di ajukan dalam gugatan harus disebutkan secara - lengkap dan benar ;

3. EKSEPSI ALAMAT GUGATAN TIDAK TEPAT:

3.1. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I adalah tidak tepat dan salah alamat, karena sebenarnya antara Penggugat dengan Turut Tergugat I belum/tidak terjadi hubungan hukum ;

3.2. Bahwa seharusnya gugatan hanya ditujukan kepada orang/pihak yang mempunyai hubungan hukum saja, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung - Nomor : 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang berbunyi :

" bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum ;

3.3. Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 163 HIR dan pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa barang siapa saja yang mengaku mempunyai suatu hak harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu ;

3.4. Bahwa didalam gugatannya Penggugat telah mendaklilkan mengakui memiliki dua bidang tanah yang katanya termasuk dalam tanah dengan sertifikat No.139/Pegangsaan Dua, namun Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan rinci dasar dari kepemilikannya tersebut, sehingga kepada Penggugat diwajibkan membuktikan hal tersebut ;



Bahwa berdasarkan uraian pada angka 3.1. s/d diatas, maka bersama ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

4. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

4.1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak jelas, sebab dalam fundamentum Petendinya Penggugat tidak menjelaskan/menguraikan apa sebenarnya kesalahan/ perbuatan melanggar hukum macam apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, namun didalam Petitum gugatannya Penggugat menuntut pembatalan lelang dengan Risalah Lelang No.338 tanggal 5 Maret 1990 ;

4.2. Bahwa inti dari gugatan Penggugat sebenarnya ditujukan kepada Tergugat I, sedangkan Kepada Turut Tergugat I maupun II tidak jelas dan tidak ditunjukkan kegalahan dari kedua instansi tersebut ;

Bahwa dengan demikian seharusnya Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dari perkara ini ;



Bahwa dengan dasar uraian angka 4.1 dan 4.2 tersebut maka seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat I dan II, dan juga antara Posita gugatan dengan Petitumnya, harus saling mendukung;

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka bersama ini Turut Tergugat I memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan menerima eksepsi diatas, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas, mohon dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa bersama ini pula Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali hal-hal yang telah diakui secara tegas;
3. Bahwa inti dari gugatan Penggugat ini diajukan adalah sehubungan dengan telah dilelangnya tanah dengan sertifikat No.139/Pegangsaan II atas nama Tergugat II yang terletak di Kelurahan Pegangsaan II Jakarta Utara seluas 8320 M², terhadap pelelangan ini dimenangkan oleh Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat mengakui berhak dan merasa memiliki tanah sertifikat No.139 aquo dengan dasar Girik C.868 persil 798 Blok S 11 seluas 4.252 M² dan tanah seluas 406.000 M² yang diperoleh dengan dasar Ruislag dari PT Raka Utama;
Namun dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan bukti-bukti apa yang dimiliki yang dijadikan dasar untuk menggugat, padahal sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata bila seseorang/badan hukum hendak mengajukan gugatannya diwajibkan menyebutkan bukti-bukti apa yang dimiliki sekaligus melampirkan fotocopy bukti-bukti tersebut dalam surat gugatannya;
5. Bahwa terlepas dari kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa benar atau tidak benar dan terbukti

atau tidak terbukti, berikut ini Turut Tergugat I akan menjelaskan mengenai proses terjadinya - Pelelangan ;

6. Bahwa Pelelangan yang telah dilaksanakan oleh - Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat I guna menarik kembali/menagih piutang Negara yang macet terhadap CV Griya Tirta, adalah - telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang NO.49 Prp tahun 1960 sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan batal
7. Bahwa CV Griya Tirta adalah selaku debitur yang mempunyai hutang kepada PT Industri Sandang I selaku Kreditur yang berbentuk Badan Usaha Negara
8. Bahwa hutang CV Griya Tirta tersebut tertuang - dalam akta Perjanjian Pengakuan Hutang yaitu - akta No.51 tanggal 22 Januari 1976 yang dibuat oleh Pekabat/Notaris Willy Silitonga SH ;
Bahwa didalam halaman 2 dari akta tersebut jelas terlihat bahwa Tergugat II adalah selaku Penjamin dari hutang tersebut, maka agak aneh apabila Tergugat II menyatakan diri tidak mengetahui - masalah penerbitan Sertifikat atas namanya yaitu sertifikat No.139 ;
9. Bahwa hutang dari CV Griya Tirta tersebut dengan jaminan beberapa bidang tanah (enam sertifikat) diantaranya adalah sertifikat No.139 tersebut , atas nama Abdullah bin Naman ;
10. Bahwa kemudian piutang tersebut menjadi macet, - yang mengakibatkan penarikannya oleh PT Industri Sandang I diserahkan kepada Turut Tergugat I, hal ini terbukti dengan adanya pelimpahan dari PT Industri Sandang I yaitu nomor : 1734/S-A tanggal 8 Desember 1984 perihal penyerahan penyelesaian kredit macet atas nama CV Griya Tirta ;
11. Bahwa dengan pelimpahan tersebut, kemudian ketua Cabang Panitia Urusan Piutang Negara membuat Pernyataan Menerima Pengurusan Piutang Negara No. - S-291/CPN/06/PMPPN/1985 tanggal 4 Juni 1985 ;
12. Bahwa sebagai proses penagihan piutang macet, - maka Turut Tergugat I melakukan pemanggilan-pemanggilan kepada CV Griya Tirta dalam hal ini diwakili oleh Sdr Abdul Rachman Saleh selaku pe-
anggung jawab, Pemanggilan pertama dilakukan -



dengan surat No.S-2543/WPN.06/1987 tanggal 4- Juli 1987, kemudian pemanggilan kedua dengan surat Nomor : S-3038/WPN.06/1987 tanggal 7 September 1987 (merupakan Peringatan ke II) kemudian Peringatan terakhir dengan surat No :S- 2116/WPN.06/1988 tanggal 14 Juli 1988 ;

13. Bahwa kemudian Turut Tergugat I melakukan pemblokiran atas surat surat tanah yang dijaminan tersebut termasuk sertifikat No.139 kepada Kantor Agraria Jakarta Utara (pada tahun tersebut).
14. Bahwa kemudian karena tetap tidak dibayar hutangnya, maka kemudian dikeluarkan Surat Paksa No: SP-455/PUPN.VI/1989 tanggal 8 September 1989 yang telah ditanda-tangani oleh Juru sita dan Abdul - Rachman Saloh/Penanggung jawab CV Griya Tirta . Surat paksa tersebut telah mempunyai kekuatan - eksekutorial sebagaimana penyitaan yang dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri ;
15. Bahwa kemudian dilanjutkan dengan Penyitaan atas barang jaminan dengan keputusan Ketua Cabang - Panitia Urusan Piutang Negara VI No.181/SKP/ - PUPN.VI/1989 tanggal 30 Oktober 1989 dan diikuti Berita Acara Penyitaan nomor BA-181/PUPN.VI/SKP/ 1989 tanggal 17 Januari 1990, yang dilanjutkan dengan Pengumuman Penyitaan No.PENG-181/PUPN.VI/ SKP/1990 tanggal 17 Januari 1990 ;
16. Bahwa kemudian dikeluarkan Keputusan Penjualan lelang umum No. 80/PUPN.VI/SKPBS/1990 tanggal 11 Pebruari 1990, yang disusul dengan Pemberitahuan lelang kepada CV Griya Tirta dengan surat No. S- 256/WPN.06/1990 tanggal 10 Pebruari 1990, yang - kemudian dilanjutkan dengan Permintaan lelang ke pada Turut Tergugat II dengan surat No.S-224/ - WPN.06/1990 tanggal 3 Pebruari 1990 ;
17. Bahwa sebagai kelengkapan untuk memenuhi Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 telah dimintakan dibuatnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ke pada Kantor Agraria/Edan Pertanahan Jakarta Utara sehingga keluar Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.286/PT/JU/1990 tanggal 3 Maret 1990 ; Bahwa sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu diumumkan melalui Media Masa yaitu melalui Harian Suara Pembaharuan tanggal 5 Pebruari 1990



(Pengumuman Pertama) dan Pengumuman kedua melalui harian Berita Buana tanggal 19 Pebruati 1990 . Hal ini untuk memberikan kesempatan bagi pihak-ketiga yang berkepentingan atas tanah yang akan dilelang ;

Namun sampai saat pelelangan terlasana dan pembayaran dilakukan tidak ada satu pihakpun yang-mengajukan keberatan/verset, termasuk pihak Pengugat ;

18. Bahwa berdasarkan uraian angka 6 s/d 17 diatas - jelas terbukti bahwa pelelangan atas tanah sengketa aquo telah ditempuh/dilaksanakan sesuai pro sedure yang berlaku/ ketentuan yang berlaku. - Bahwa seharusnya Penggugat kalau memang mengakui memiliki tanah sengketa aquo mengajukan keberatan nya pada saat lelang belum dilaksanakan. dan pelelangan tersebut telah diumumkan via media - masa selama dua kali berturut turut, kenapa setelah lelang perlaksana Penggugat baru mengajukan keberatan bahkan menuntut pembatalannya ; ;

19. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas jelas terbukti bahwa pelelangan atas tanah sengketa aquo telah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum, - sehingga kepada pemenang lelang harus dilindungi oleh Undang-Undang dan tidak ada alasan lagi -- bagi Penggugat untuk menuntut pembatalannya ;



Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas bersama ini Turut Tergugat I memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan memutuskan - perkara ini sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi :

1. Menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat I ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) setidak-tidaknya yang di tujukan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;
3. Mohon keadilan yang seadil-adilnya ;

Jawaban Turut Tergugat II :

A. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa bersama ini Turut Tergugat II menolak - dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, ke cuali hal-hal yang telah diakuinya secara tegas;
2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak :
 - 2.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo seluruhnya dinyatakan - tidak dapat diterima (niet onvankelijk - verklaard) karena kurang lengkap pihak-pihak nya ;
 - 2.2. Bahwa pihak yang seharusnya ikut digugat - dalam perkara aquo yaitu PT Industri Sandang I yang berkantor di Jalan Patal Senayan Jakarta Selatan, karena PT Industri Sandang I-lah selaku pihak yang telah me - nyebabkan dilelangnya tanah sengketa aquo oleh Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat I selaku instansi Pemerintah - yang berwenang untuk menagih piutang macet yang dialami oleh Bank Bank Pemerintah mau pun Badan Usaha Negara ;
Bahwa PT Industri Sandang I yang telah menye - rahkan penagihan piutang macet terhadap - debitur CV Griya Tirta yang telah menjamin - kan sertifikat Hak Milik Nomor : 139/Pegang - saan Dua, yang untuk melakukan penagihan - tersebut telah dilaksanakan pelelangan umum yang dimenangkan oleh Tergugat I ;
 - 2.4. Bahwa oleh karena PT Industri Sandang I se - laku pihak yang menyebabkan terjadinya pe - lelangan dan PT Industri Sandang I pula yang telag menerima uang hasil pelelangannya, na - mun tidak diikutsertakan ssbagai pihak dalam perkara aquo, maka ber sama ini Turut Tergu - gat II mohon kepada Pengadilan Negeri Jakar - ta Utara agar menyetakan gugatan Penggihat - tidak dapat diterima ; -
 - 2.5. Bahwa seharusnya CV Griya Tirta juga diikut - sertakan sebagai pihak dalam perkara ini, - karena CV Griya Tirta yang selaku pihak/pe - rusahaan yang beralamat di Jalan St Hasanu - ddin No.70 yang telah menjaminkan beberapa



tanah/sertifikat Hak Milik diantaranya Sertifikat No.139/Pegangsaan Dua kepada PT - Industri Sandang I ;

- 2.6. Bahwa CV Griya Tirta adalah selaku pihak/debitur dari perusahaan negara yang telah dinyatakan sebagai debitur yang macet, - yang untuk penagihan piutang negara yang macet tersebut harus dilakukan dengan penjualan lelang umum atas jaminannya;
- 2.7. Bahwa oleh karena CV Tirta Griya yang telah menjaminkan tanah sengketa/sertifikat No.139 yang kemudian macet dan mengakibatkan diloleng akan tetapi tidak diikuti sertakan sebagai pihak, maka beranama ini - Turut Tergugat II memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan dasar kurang lengkap pihak-pihaknya.
- 2.8. Bahwa gugatan dalam perkara aquo seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak diikuti sertakan kepala Kantor Ipeka/Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara; Bahwa kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Ipeka Jakarta Utara adalah selaku Instansi Pemerintah yang bertugas dibidang perpajakan khususnya pajak bumi dan bangunan, di wilayah dimana tanah sengketa berada;
- 2.9. Bahwa kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan berwenang untuk menerbitkan Surat Ketetapan Pajak/Girik untuk menentukan Wajib Pajak atas objek pajak ; Bahwa Penggugat telah mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan girik C.868, demikian pula tanah dengan sertifikat No.139 dikonversi dari Milik Adat C.1090 sedangkan girik C tersebut diterbitkan oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Ipeka ;
- 2.10. Bahwa kerana Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tidak diikuti sertakan sebagai pihak padahal kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara sebagai Instansi yang telah menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Bumi yang tersebut pada angka 2.9. diatas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;



2.11. Bahwa dalil-dalil tersebut pada angka 2.1. s/d 2.10 diatas didukung oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap yaitu Putusan Nomor : 1424 K/Sip/1975 tanggal 8-Juni 1976 yang antara lain berbunyi :
 " Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi- belum digugat " ;
 Selain itu sesuai pula dengan ketentuan -- yang berlaku dan diatur dalam hukum Perdata maupun hukum Acara Perdata yang berlaku ;

3. Eksensi Alamat Gugatan Tidak Tepat :

- 3.1. Bahwa alamat gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat II adalah tidak tepat, karena semenjak dikelurakannya dan diberlakukannya Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 341/KMK.01/1990 tanggal 14 Maret-1990, maka secara organisatoris struktural Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta tidak lagi berada dibawah Unit Direktorat Jenderal Pajak, melainkan berpindah dibawah Unit Badan Urusan Piutang Negara ;
 Bahwa karena gugatan/alamat gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II di buat pada tanggal 31 Januari 1991, padahal Putusan Menteri Keuangan tersebut berlaku tanggal 14 Maret 1991, maka seharusnya bunyi al-alamat gugatan khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II berbunyi sebagai berikut :
 " Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia cq. Kepala Badan Urusan Piutang Negara Pusat cq. Kepala Kantor Wilayah VI Badan Urusan Piutang Negara Jakarta cq. Kepala Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta, alamat di Jalan Kramat VI No.20 Jakarta Pusat " ;
- 3.3. Bahwa oleh karena gugatan/alamat gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat II tidak demikian bunyinya, maka seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau se tidak-tidaknya dinyatakan tidak diperiksa secara sempurna tanpa terlebih dahulu diperbaiki alamat sebagaimana tersebut pada angka



3.4 diatas ;

3.4. Bahwa gugatan yang ditujukan kepada Turut - Tergugat II adalah kurang tepat/ salah alamat, karena dalam hal pelelangan atas tanah sengketa aquo Turut Tergugat II hanyalah sebagai pelaksana/Instansi Pemerintah yang bertugas untuk melaksanakan lelang atas permohonan pihak yang berkepentingan ; Bahwa seharusnya gugatan lebih tepat bila ditujukan kepada PT Industri Sandang I dan CV Griya Tjрта selaku pihak yang berkaitan secara langsung ;

3.5. Bahwa gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan seharusnya hanya ditujukan kepada pihak/pihak yang mempunyai hubungan hukum. padahal antara Penggugat dengan Turut Tergugat II tidak pernah terjadi/ terjalin adanya hubungan hukum. Hal ini didukung oleh Putusan Mahkamah Agung No.294/-K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang berbunyi: " bahwa gugatan harus diajukan oleh prang yang mempunyai hubungan hukum " ;

Bahwa hal tersebut juga didukung oleh pasal 163 HIR dan pasal 1865 Kitab Undang-Undang-Hukum Perdata/BW, bahwa barang siapa yang mengaku mempunyai hak, harus membuktikan adanya hak atau peristriwa itu ;

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka bersama ini Turut Tergugat II memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan menerima eksepsi diatas dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas mohon agar dianggap telah termasuk Dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa bersama ini pula Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali apa yang telah diakuinya secara tegas;
3. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Penggugat sehubungan dengan telah dilelangnya tanah dengan



Sertifikat No/139/Pegangaan Dua oleh Turut Ter
gugat II atas permintaan dari Turut Tergugat I
guna memenuhi/penarikan kembali piutang negara
yang macet yang dialami oleh PT Industri San -
dang I terhadap debitur CV Griya Tirta ;

4. Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatan
nya halaman 2 yang mengakui memiliki sebidang -
tanah yang terdiri dari tanah Sub A dan tanah -
Sub B dengan girik C.868 Blok S11 seluas 4.252
M2 dan tanah seluas 406.000 M2 yang diperoleh -
dari PT Raka Utama dengan dasar ruitslag .

Bahwa Penggugat juga mengakui bahwa tanah yang
dimilikinya itu termasuk dalam tanah Sertifikat
No.139/Pegangaan Dua yang telah dilelang dan -
dimenangkan oleh Tergugat I ;

Terhadap dalil-dalil tersebut dengan ini Turut
Tergugat II mensomir Penggugat untuk pembukti-
kan kebenarannya ;

5. Bahwa bersama ini Turut Tergugat II "menolak de-
ngan tegas permohonan Penggugat agar Pengadilan
Negeri Jakarta Utara menyatakan membatalkan le-
lang atas tanah sengketa aquo yaitu dengan Risa-
lah Lelang No.338 tanggal 3 Maret 1990, karena



pelelangan tersebut telah sah dan mempunyai ke-
kuatan hukum dan telah memenuhi ketentuan/pera-
aturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara
tahun 1908 No.189 jo 1940 No.56 sebagaimana ke-
mudian telah diubah dan ditambah dan masih ber-
laku sampai saat ini ;

6. Bahwa pelelangan dengan Risalah Lelang No.338 -
tanggal 3 Maret 1990 tersebut telah dilaksanakan
dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

6.1. Adanya Surat Keputusan Penjualan Barang --
Sitasi No.80/PU-PN.VI/SKPBS/1990 tanggal 1
Februari 1990 ;

6.2. Adanya Surat Paksa No.445/PU-PN.VI/1989 tang-
gal 8 September 1989 yang berkepal " Demi-
Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha esa ;

6.3. Adanya Keputusan Ketua Cabang Panitia Urusan
Piutang Negara VI No.81/SKP/PUPN.VI/1989 tang-
gal 3 Oktober 1989 ;

6.4. Adanya Pengumuman Penyitaan No.PENG-181/
PUPN.VI/SKP/PUPN.VI/1989 tanggal 19 Januari 1990 ;

- 6.5. Adanya Berita Acara Penyitaan Nomor : BA-181 /PUPH.VI/SKP/1990 tanggal 17 Januari 1990;
- 6.6. Adanya Pemberitahuan Lelang yang ditujukan kepada Sdr Abdul Rachman Saleh/Penanggung-Jawab CV Grita Tirta dengan surat Kepala - Kantor Wilayah VI BUPN Jakarta Nomor :S-256/ WPN.06/1990 tanggal 10 Pebruari 1990 ;
- 6.7. Telah diumumkan sebanyak dua kali melalui - harian Suara Pembaharuan tanggal 5 Pebruari 1990 dan Pengumuman kedua tanggal 19 Pebrua ri 1990 pada harian Berita Buana, hal ini - untuk memberi kesempatan kepada pihak ketiga untuk mengajukan keberatan apabila berkepen- tingan, namun sampai saat pelelangan dilaksa nakan tidak ada pihak yang berkeberatan ter masuk pihak Penggugat ;
- 6.8. Sebelum dilakukan pelelangan telah diminta oleh Turut Tergugat I Surat keterangan Pen daftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan - oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara No.286/PT/JU/1990 tanggal 3 Maret 1990 ;
Demikian juga syarat lainnya telah dipenuhi termasuk sertifikat tanah yang dilelang yai- tu No.139/Pegangsaan Dua lengkap dengan Gam bar situasinya maupun Surat Ukurnya ;
Bahwa karena pelelangan atas sertifikat No.139 ter sebut telah memenuhi syarat yang diatur dalam Pera turan Lelang yang berlaku, maka tidak ada alasan- lagi bagi Penggugat untuk meminta pembatalannya. Bahwa karena pelelangan dengan Risalah Lelang No. 338 telah sah dan benar serta telah mempunyai ke- kuatan hukum, maka terhadap pembeli/pemenang le - lang adalah sebagai pembeli yang beritikad baik - dan harus dilindungi oleh Undang-undang ;
8. Bahwa Turut Tergugat juga menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sertifikat No.139 yang telah dilelang oleh Turut Tergugat II atas permintaan - Turut Tergugat I adalah cacat yuridis, karena ser tifikat tersebut telah diterbitkan oleh Instansi- yang berwenang dan diproses sesuai dengan ketentu an yang berlaku dan telah memenuhi persyaratan, - untuk dalil Penggugat ini Turut Tergugat III menso- mir Penggugat untuk membuktikan didepan persidang an ;



9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka terhadap pelelangan dengan Risalah Lelang No.338 tanggal 5 Maret 1990 maupun terhadap Sertifikat No.139 sebagai olyek lelang adalah harus dinyatakan tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum sehingga terhadap dalil Penggugat yang meminta agar dibatalkan harus ditolak karena tidak berdasar .

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi :

1. Menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat II ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), setidak tidaknya ditujukan kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat I ;
3. Mohon keadilan yang seadil-adilnya ;

Jawaban Turut Tergugat III :

Daftar Eksepsi :

1. Para pihak tidak lengkap :

Bahwa sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan DUA atas nama Abdullah bin Naman seluas 8.320 M² yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah berasal dari konversi bekas Milik Adat Girik C.No.1090 atas nama Abdullah bin Naman - dimana Girik yang menjadi alas hak penerbitan Sertifikat dimaksud diterbitkan oleh Inspeksi Ipeda/Ireda (sekarang Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan),sedangkan instansi dimaksud tidak diikuti sertakan sebagai para pihak,sehingga dengan demikian jelaslah, bahwa para pihak / partij dalam perkara ini tidak lengkap, karena Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan tidak ikut sebagai pihak yang digugat ;



2. Gugatan Penggugat obscur libel :

- Bahwa pada dasarnya materi gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III adalah perihal keganjilan-keganjilan didalam proses pensertifikatan tanah Sertifikat Hak Milik No.139 Pegangsaan Dua ;
Didalam fundamentum petendi gugatan Penggugat tidak satupun mengemukakan dalil-dalil yang menyatakan Turut Tergugat III telah melakukan kesalahan2 didalam proses penerbitan sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua ;
- Bahwa kemudian anehnya ternyata dalam petitumnya Penggugat telah menuntut agar sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua atas nama Tergugat II yang dianggap telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III dimintakan untuk dinyatakan tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak semula ;
- Bahwa sesuai dengan hukum acara Perdata suatu Petitum dalam suatu gugatan harus didukung oleh fundamentum Petendinya, sedangkan Petitum yang dikemukakan oleh Penggugat tidak ada sama sekali relevansinya dengan fundamentum Petendinya, sehingga gugatan Penggugat sesuai dengan yurisprudensi tetap jelas obscur libel. Gugatan yang demikian terhadap Turut Tergugat II sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;



II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka dengan ini Turut Tergugat - III mengemukakan jawaban dalam pokok perkara .
2. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi mohon supaya dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara ini dan merupakan hal yang tidak terpisahkan satu sama lainnya;
3. Bahwa yang menjadi dasar/melandasi gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III, karena Turut Tergugat III dianggap telah menerbitkan sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua, luas 8.320 M2 atas nama Abdullah bin Naman dan Penggugat melihat banyak terdapat keganjilan2 didalam -

proses pencertifikatan tanah hak milik dimaksud.

4. Bahwa Turut Penggugat III secara tegas menolak - seluruh dalil dalam Posita dan Petitum dalam gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Ter- gugat III, kecuali yang diakui secara tegas ;
5. Berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No.004/HK/ PD/1970 tgl.10-2-1970 Desa (kelurahan) Pegangsa an Dua telah ditetapkan sebagai Desa lengkap - yang menyelidiki riwayat semua bidang tanah - dan penetapan batas-batas nya di Desa tersebut telah ditetapkan/disahkan oleh suatu Panitia - yang diketahui oleh Petugas Instansi Pertanahan dengan 2 (dua) orang anggota dari Pemerintahan - Desa (Jurah dan Stafnya) sesuai dengan ketentu- an yang diatur dalam PP.10/1961 ; Hasil pekerjaan dari Panitia PP.10/1961 terse- but yaitu berupa peta-peta dan Daftar Isian dari setiap bidang tanah yang bersangkutan diumumkan selama 3 (tiga) bulan di Kantor Kepala Desa untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan2 mengenai penetapan2 batas tanah dan Daftar Isian itu ; Setelah dalam jangka waktu Pengumuman selama 3 (tiga) bulan tidak ada orang yang mengajukan - keberatan-keberatannya, maka semua peta dan Daf- tar Isian itu disahkan oleh Panitia. Salah satu bidang tanah/persil di Desa Pegangsaan Dua terse- but yang menyelidiki riwayat tanahnya dan pene- tapan batas-batasnya dilaksanakan oleh Panitia - tersebut diatas, yang dalam peta pendaftaran PP 10/1961 terdagar dalam nomor Pendaftaran 40 - dan 41 adalah tanah bekas Hak Milik Adat Girik C.No.1090 Blok 76/SI yang tertulis atas nama - Abdullah bin Naman dan dikonversi menjadi Hak2 Milik No.139/Pegangsaan Dua pada tgl.4-11-1974 ke atas nama Abdullah bin Naman tersebut. Jelas- lah bahwa tanah Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut diterbitkan atas dasar surat-surat yang kebenarannya telah diselidiki dan batas-batasnya telah ditetapkan/disahkan oleh Panitia PP.10/1961 tersebut ;



Dengan demikian maka keabsahan sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua seluas 8.320 M2 yang tertulis atas nama Abdullah bin Naman tersebut tidak diragukan lagi ;

6. Tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua seluas 8.320 M2 tertulis atas nama Abdullan bin Naman tersebut berasal dari tanah bekas Hak Milik Adat Birik C No.1090 Blok 76/SI yang pensertifikatannya tunduk pada ketentuan-ketentuan konversi sesuai dengan UUPA No.5 Tahun 1960 jo PP - 10 Tahun 1961 PMPA No.2 Tahun 1962. Selanjutnya pemohon memohon sertifikat atas tanah yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua dengan menyerahkan bukti-bukti pemilikan sebagai berikut :
 - Girik C No.1090 Nomor, Persil 76/SI atas nama Abdullah bin Naman (Bukti TT.III.1);
 - Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala IPeda DKI Jakarta tanggal 15-8-1974 No.3735/6/R/1974 (bukti TT.III.2).
 - Bukti pembayaran iuran/pajak (bukti TT.III.3)Atas permohonan tersebut, maka oleh Direktorat - Agraria (sekarang Kantor Wilayah Badan Pertanah Nasional DKI Jakarta) pada tgl 4-11-1974 di keluarkan sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua SU No.976/1974 luas 8320 M2 atas nama Abdullah bin Naman (foto copy terlampir dan aslinya ada pada Tergugat I);
7. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut jelas tidak ada cacat baik cacat administrasi maupun cacat yuridis, oleh karenanya sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua adalah sah dan berlaku sebagai alat bukti hak yang sempurna menurut hukum ;

Dengan demikian jelaslah bahwa gugatan Penggugat sepanjang menyangkut Turut Tergugat III yang berkaitan dengan keabsahan sertifikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua wajib ditolak karena tidak ber alasan sama sekali .
8. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini :



- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;
- Apabila peradilan berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya ;

Jawaban Turut Tergugat IV :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa secara jelas dan tegas Penggugat menunjuk - sebagai pihak Turut Tergugat IV dengan sebutan - Negara RI cq Pemerintah RI Cq. Departemen Dalam - Negeri Cq. Pemerintah DKI Jakarta. Cq. Walikota Ja- karta Utara ;
2. Bahwa penyebutan demikian adalah salah dan tidak tepat, karena kedudukan Walikota Jakarta Utara ada lah sebagai pelaksana Administratif dari Gubernur KDKI Jakarta, bukan merupakan badan hukum publik - yang dapat dijadikan sebagai pihak atau partij ;
3. Bahwa menurut doktrin hukum yang dapat dijadikan sebagai pihak atau partij ialah badan hukum atau orang perorangan padahal dalam kasus ini Walikota bukan merupakan badan hukum ;
4. Bahwa menurut pasal 23 ayat 1 Undang-Undang No.5 tahun 1974 tentang pokok-pokok Pemerintahan di Daerah berbunyi " Kepala Daerah mewakili Daerah- nya didalam dan diluar Pengadilan" dengan kata - lain, yang menjadi badan hukum publik adalah - Daerah Khusus Ibukota yang dalam hal ini diwakili oleh Gubernur KDKI Jakarta, bukan Walikota Jakar- ta Utara ;

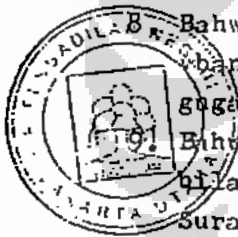


Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka telah cukup alasan bagi Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, untuk menyatakan agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk - verklaard) ;

Dalam Pokok Perkara :

Mohon agar segala sesuatu yang disebut pada eksepsi diatas termasuk dan merupakan bagian pula dalam pokok perkara ini ;

5. Bahwa sepanjang yang dapat kami simpulkan dari gugatan Penggugat, dimana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah yang diperoleh :
 - a. Pelepasan hak atas tanah dihadapan Notaris - Soesilo Soemarsono dengan akte No.3 tanggal 1 Agustus 1985 atas tanah girik C 868/798/SII a/n H.Saimun bin Nawir seluas \pm 4.252 M² ;
 - b. Pelepasan hak atas tanah dihadapan Notaris - Waworuntu SH dengan akte No.9 tanggal 1 Oktober 1988 a/n PT Raka Utama seluas \pm 406.000 M²
6. Bahwa pada tanggal 15 Nopember 1990 dengan surat No.296/1990 Tergugat I melalui kuasanya Minang-Warman Sofyan SH mohon kepada Turut Tergugat IV (Walikota JU) agar melakukan penindakan terhadap bangunan tanpa Ijin diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua Jakarta Utara (bukti TT IV-1);
7. Bahwa Tergugat I Telah memperoleh Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua a/n Tergugat II seluas 8.320 M² dari Lembaga Pelelangan Negara - (BUPN):



- Bahwa diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan bangunan rumah dan ruko yang didirikan oleh Penggugat tanpa seijin Tergugat I ;
- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, maka apabila Turut Tergugat IV mengeluarkan Instruksi / Surat No. 41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 tentang Penghentian kegiatan pembangunan dan segala akibatnya termasuk pemberian IMB atas bangunan-bangunan yang dibangun oleh Penggugat adalah berdasarkan hukum dan masih dalam batas kewenangannya, hal ini sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1342 tahun 1983 tentang Petunjuk Penertiban Bangunan, maka dengan demikian tanah yang dipersengkatakan menjadi status quo (bukti TT IV-2,3);
10. Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.868 tahun 1983 tentang Petunjuk Pelaksana --- (JUKLAK) Penertiban Penguasaan/ Pemakaian tanah tanpa hak di Wilayah Jakarta yang berlaku sejak tanggal 13 Agustus 1983 memberi wewenang kepada Turut Tergugat IV untuk menertibkan bangunan diatas tanah yang bukan haknya (bukti TT IV-4);

11. Bahwa dengan demikian Penggugat jelas-jelas telah melanggar Peraturan Bangunan Jakarta 1919 - 1941 (BBW) maupun Undang-Undang No.51 Tahun 1960, sehingga Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
12. Bahwa apabila Penggugat mohon putusan provisi, hal tersebut tidak beralasan dan berdasar, karenanya Turut Tergugat IV berkeberatan ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Hakim Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memutuskan :

Dalam Ekspansi :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Biaya perkara menurut hukum ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak saling menyerahkan Replik, duplik sebagaimana ternyata dari Berita Acara Peradilan perkara ini :

- Replik Penggugat tertanggal 29 Mei 1991
- Duplik Tergugat I tanggal 17 Juli 1991 ;
- Duplik Tergugat II tanggal 17 Juli 1991 ;
- Duplik Turut Tergugat I tanggal 17 Juli 1991 ;
- Duplik Turut Tergugat II tanggal 17 Juli 1991 ;
- Duplik Turut Tergugat III tanggal 17 Juli 1991 ;
- Duplik Turut Tergugat IV tanggal 17 Juli 1991 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya pihak-pihak telah menyerahkan bukti-bukti yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan bukti aslinya sebagai berikut :

Bukti Penggugat :

1. Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.3 atas tanah girik C.No.868 Persil No.798 Blok SII ;(P-1a) ;
2. Girik C No.868 Persil No.798 Blok SII ;(P-1b) ;
3. Surat Ketetapan Izenda tahun 1958 atas nama Eriwan
4. Akta Pemindahan Hak dan Kuasa No.145 tertanggal 11 Januari 1991 (P-1d) ;
5. Gambar Situasi No.054/U/IX/80 tanggal 26 September 1980 (P-1e) ;

6. Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.9 tanggal 1 Oktober 1988 (P-2a);
7. Maksud Surat Sorah Terima Tukar Menukar (Ruislag) tertanggal 29 Juli 1988 (P-2b);
8. Surat Penunjukan Penggunaan Tanah No: 242/-1.711 tanggal 19 Januari 1989 (P-2c);
9. Tanda Terima Nomor : 221/263/II/PHT/2/JU/1989 tanggal 23 Juni 1989 (P-2d);
10. Surat Kuasa Penggugat (Minang. Warman Sofyan,SH) No.: 078/1990 tanggal 14 April 1990 (P-3a);
11. Surat Peringatan/tegoran dari Minang Warman Sofyan ,SH tertanggal 21 Juni 1991 ; (P-3b);
12. Surat Badan Pendidikan Ktisten Penabur Komisi No. 168F/90- tanggal 02 Agustus 1990; (P-3c);
13. Surat Peringatan dari Minang Warman Sofyan, SH No. 160/1990 tanggal 9 Juli 1990. (P-3d);
14. Surat Pemberitahuan/Peringatan dari Minang Warman Sofyan SH Nomor : 209/1990 tanggal 29 Agustus 1990 (P-3e);
15. Pengumuman di Harian Kompas terbitan tanggal 4 - Agustus 1990 (P-3f);
16. Surat Panggilan No.Pol.Spgl/4659/VII/1990 kepada Sdr H.Zaelani Zein ;(P-4a);
17. Surat Panggilan Ke II No.Pol.Spgl/5174/VIII/90 kepada Sdr. H.Zaelani Zein (P-4b);
18. Surat Walikota Jakarta Utara No.41/1/785.2 tanggal 4 Januari 1991 (P-5);
19. Surat Pernyataan Abdullah Bin Naman tertanggal 19 Desember 1990 ;(P-6a);
20. Surat Penyerahan Tanah Garapan tertanggal 15 April 1965 (P-6b);
21. Surat Lurah Pegangsaan No: 54/65 tertanggal 29 Desember 1965 (P-6c);
22. Surat dari Hamidchan Manhuri SH tertanggal 23 Februari 1991 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta ;(P-6d);
23. Surat dari Hamidchan Manhuri SH tertanggal 24 Juli 1991 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta ; (P-6e);
24. Surat Pernyataan Haji Abdul Hamid tertanggal 19 - Desember 1990 ;(P-6f);



25. Surat Keterangan dari Depo PUSAD I Panitia Persawahan No.SK : /11/1966 tanggal 19 Nopember 1966 (P-6g.1);
26. Surat Keterangan Depot PUSAD I Panitia Persawahan No.SH : /11/1966 tanggal 19 Nopember 1966. (P-6g.2);
27. Daftar ex Pemilik Tanah dalam Proyek S U A D di Kelurahan Pulo Gadung dan Pegangsaan tanggal 20 Juni 1967 (P-6h);
28. Gambar Rincian tanah-tanah yang dibebaskan oleh S.U.A.D. melalui Busro ; (P-6i);
29. Ketentuan-ketentuan/Peraturan-peraturan Panitia - Persawahan Calon Gudang SUAD-4 tanggal 20 Nopember 1966 .(P-6j);
30. Daftar nama-nama Penggarap Sawah Calon Gudang SUAD 4 di Kelurahan Pegangsaan Dua tanggal 24 Nopember 1966. (P-6k);
31. Daftar nama-nama penggarap tanah yang dibebaskan SUAD tertanggal 25 Juni 1971. (P-6l);
32. Girik C.No.1179 Persil 798 Blok S.II atas nama : H.Abdul Hamid . (P-6m.1);
33. Gambar Situasi Girik C. No.1179 Blok S.II tertanggal 11 Desember 1978 .(P-6m.2);
34. Akta Jual Beli No.03/I/38/1981 atas tanah Girik C. No.1179 Persil 798 S.II . (P-6m.3);
35. Kutipan Daftar nama-nama Pemilik Tanah yang tanahnya telah dibuat surat ukur . (P-6m.4);
36. Putusan Mahkamah Agung RI No: 327 K/Sip/1976 tanggal 2 Nopember 1976 .(P-7a);
37. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 . (P-7b);



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti Penggugat, pihak Tergugat I juga mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy dan bermaterai cukup yakni :

1. Risalah Lelang Nomor 338/1989-90 tanggal 5 Maret - 1990. (T.I- 1a);
2. Surat Keputusan Pendaftaran Tanah No.286/PT/JU/1990 tanggal 3 Maret 1990. (T.I-1b);
3. Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua.(T.I-1c);
4. Surat Pernyataan Tertulis Abdul Rachman Saleh tanggal 11 April 1991. (T.I-2a);
5. Surat Keterangan Tanah dari Balai Tanah tanggal 21 April 1991. (T.I-2a);

6. Surat Pernyataan Tertulis dari Paul R.Satyoputra tanggal 22 April 1991. (T.I-2c);
7. Kliping dari Koran dan Majalah Ibu Kota.(T.I-3a - sampai T.I-3z);
8. Berita dari Harian Pos Kota tanggal 31 Agustus dan 3 Septombor 1991 .(T.I-4);
9. Surat Ukur No.774 tahun 1989. (T.I-5);
10. Daftar Nama-nama Penggarap yang dibebaskan untuk SUAD(Angkatan Darat) tanggal 29 Desember 1965 - (T.I-6);
11. Berita Acara Pengukuran kembali yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tanggal 5 Oktober 1990 . (T.I-7);
12. Berita Acara Hasil Pengukuran dengan surat ukur : Mo.774/89 ;(T.I-7a);
13. Peta Situasi No.10/PS/1989 . (T.I-8) ;
14. Surat Bukti T.I-8a dan bukti T.I-8 yang bergaris - merah, Biru, hijau . (T.I-8a);
15. Peta Ibukota Jakarta wilayah Pegangsaan Dua (T.I-9);
16. Bukti T.I-10 sebagian dari Peta PP.10 (T.I-10);
17. Surat Pernyataan H.Lasmudji . (T.I-11a);
18. Peta Situasi tanah milik SUAD .(T.I-11-b);
Surat Keterangan saksi dibawah sumpah dari H.Lasmudji . (T.I-11c);
19. Surat Pernyataan dari Hadi Pranoto (petugas Agraria) T.I-12);
20. Foto pagar dolken/ pagar duri dibuat tahun 1982 - (T.I-13);
22. Turunan Resmi Akte No.3 tanggal 1 Agustus 1985 dari Notaris Soesilo Soemarsono.(T.I-14);
23. Surat Pernyataan dari Sipon tertanggal 12 Agustus-1991. (T.I-15);
24. Surat Pernyataan dari Moch.Boesro.(T.I-16);
25. Surat Pernyataan Soejono. (T.I-17);
26. Surat Pernyataan dari Guntoro (T.I-17a);
27. Surat dari Mabes Angkatan Darat. (T.I-17b);
28. Surat Kuasa Abdullah bin Naman kepada Adam Abbas (T.I-18);
29. Surat Pernyataan Abdullah bin Naman tentang pemberi
30. Surat Kuasa Adam Abbas kepada S.A.Mecali.(T.I-19);
31. Surat Penyerahan Tanah Garapan Abdullah bin Naman kepada Abdul Hamid) (T.I-20);



32. Surat Pernyataan dari H.Endjang AK (ex Lurah Pe-
gangsaan Dua) tahun 1980. (T.I-21);
33. Surat Pernyataan dari H.Saimun bin Nawir(ex pemilik
girik No.C.868 persil 798.S.II .(T.I-22);
34. Foto-foto tanah yang diklaim Penggugat.(T.I-23,23a
dan 23b);
35. Foto-foto lokasi yang dibuat Oktober 1990.(T.I-23c,
23d,23e, 23f);
36. Foto-foto lokasi tanah yang disengketakan.(T.I-24,
24a,24b,24c dan 24d);
37. Foto-foto saat petygas SDP2K teninjau lokasi(T.I-25
, 25a,25b dan 25c);
38. Surat Ukur yang dibuat boleh Dinas Tata Kota tahun
1990. (T.I-26);
39. Surat Ukur dari Suku Dinas Pengawasan Pembangunan
Kota No.908/1.785 tanggal 9 Nopember 1990(T.I-27);
40. Gambar situasi Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsa
an Dua . (T.I-28);

Bukti Terugat II :

1. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 19 Desember 1990
(T.II-1);
2. Foto copy Surat Permohonan Pembatalan/Penarikan kembali
Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua atas nama-
Abdullah bin Naman tanggal 23 Februari 1991(T.II-2);
3. Foto copy Surat Permohonan Pembatalan II Sertifikat
Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua atas nama Abdullah
bin Naman tanggal 24 Juli 1991 (T.II-3);

Bukti Surat Terugat I dan II :

1. Surat PT Industri Sendang Nomor : 1734/B-A/ tanggal 8
Desember 1984 ; (TT-1-II-1);
2. Akta Pengakuan Hutang Nomor 51 Tertanggal 22 Januari
1976 dari Notaris Willy Silibonga SH (T.I.II-2);
3. Surat Kepala Kantor Wilayah VI Badan Urusan Piutang
Negara No.S-2543/WPH.06/1987 tanggal 24 Juli 1987 -
(T.I.II-3);
4. Surat Kepala Kantor Wilayah VI Badan Piutang Negara
Nomor : S-2638/WPH.06/1987 tanggal 7 September 1987-
(T.I.II-4);
5. Surat Kepala Kantor Wilayah VI Badan Urusan Piutang
Negara No: S- 2116/WPH.06/1988 tanggal 14 Juni 1987
(T.I.II-5);



6. Pernyataan Menerima Pengurusan Piutang Negara dibuat oleh Turut Tergugat I Nomor: S-291/CPN.06/ - PMPN/1985 tanggal 4 Juni 1985. (TT.I-II-6);
7. Surat Panggilan Nomor : S-2217/WPN.06/1985 tanggal 10 Juni 1985. (TT.I.II-7);
8. Surat Undangan Nomor : Und-785/WPN.06/1985 tanggal 17 Juli 1985. (TT.I.II-8);
9. Surat Undangan Nomor :Und-784/WPN.06/1985 tanggal - 17 Juli 1985. (TT.I.II-9);
10. Surat Kepala Kantor Wilayah VI HUPN Nomor. : S-3664/ WPN.06/1987 tanggal 22 Oktober 1987.(TT.I.II-10);
11. Surat Paksa berkepala " Atas nama Keadilan berdasar kan Ketuhanan Yang Maha Esa Nomor : SP-445/PUPN.VI/ 1989 tanggal 8 September 1989. (TT.I.II-11);
12. Keputusan Ketua Cabang Panitia Urusan Piutang Negara Nomor : Kep-181/SKP/PUPN.VI/1989 tanggal 3 Oktober - 1989. (TT.I.II-12);
13. Berita Acara Penyitaan Nomor : BA-181/PUPN.VI/SKP/ 1990 tanggal 17 Januari 1990. (TT.I.II-13);
14. Pengumuman Penyitaan Nomor : Peng-181/PUPN.VI/SKP/ 1990 tanggal 17 Januari 1990.(TT.I.II-14);
15. Surat Nomor : S-291/WPN.06/1990 tanggal 12 Desember 1990. (TT.I.II-15);
16. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 286/PJ/JW/ 1990 tanggal 3 Maret 1990 .(TT.I.II-16);
17. Surat Keputusan Ketua Cabang Panitia Urusan Piutang Negara Nomor : KWP-80/PUPN.VI/SKPES/1990 tanggal 11 Pebruari 1990 .(TT.I.II-17);
18. Surat Nomor : /WPN.06/1990 tanggal tentang Eksekusi Lelang ditujukan kepada CV Griya-Tirta ; (TT.I.II-18);
19. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor. : S-256/WPN.06/1990 tanggal 10 Pebruari 1990. (TT.I.II-19);
20. Pengumuman Lelang I nomor :PENG-004/WPN.06/L/1990 tanggal 5 Pebruari 1990. (TT.I.II-20);
21. Pengumuman Lelang II pada Hari Sabtu Suara Karya nomor PENG-006/WPN.06/1990; tanggal 19 Pebruari 1990 : - (TT.I.II-21);
22. Risalah Lelang Nomor : 338/1989-90 tanggal 5 Maret 1990 . (TT.I.II-22);
23. Surat Nomor : S-224/WPN.06/1990 tanggal 3 Pebruari 1990 hal Permintaan Lelang.(TT.I.II-24);



24. Sertifikat No.: 139/Pegangsaan II atas nama Abdullah bin Manan (TT.I.II-23, asli pada T.I);
25. Surat Nomor : S-260/WPN/06/P/1990 tanggal (TT.I.II-25);
26. Surat Pernyataan dari Abdul Rachman Saleh tertanggal 9 Juni 1976. (TT.I.II-26);
27. Surat dari PT Industri Sandang Nomor : 1156/8-E ter tanggal 24 Juli 1984. (TT.I.II-27);
28. Surat dari Kepala Kelurahan Pegangsaan Dua Nomor : S-176/1.711.2 tanggal 3 Oktober 1991.(TT.I.II-28);
29. Daftar nama-nama Penggarap tanah-tanah Negara yang telah dibebaskan oleh Proyek SUAD. (TT.I.II-29);
30. Surat Pernyataan tertanggal 21 Oktober 1991. -- (TT.I.II-30);
31. Surat Pernyataan tertanggal 22 ^{Agustus} ~~Oktober~~ 1991 : -- (TT.I.II-31);
32. Surat Pernyataan tertanggal 26 Oktober 1991 --- (TT.I.II-32);
33. Surat Permohonan pembuatan Girik C.868 atas nama H. Saimun bin Nawir atas tanah garapan. (TT.I.II-33a);
34. Lampiran permohonan pembuatan Salinan Girik tanah Garapan C. 868 . (TT.I.II- 33b);
35. Lampiran Surat permohonan berupa surat Pernyataan oleh H.Saimun bin Nawir. (TT.I.II-33c);
36. Lampiran permohonan Girik berupa Surat Keterangan dari Kepolisian . (TT.I.II-33d);
37. Pengumuman dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara . (TT.I.II-33e);
38. Lampiran Permohonan Girik terdiri dari Surat Pernyataan yang dibuat oleh H.Saimun bin Nawir.(TT.I.II-33f);
39. Lampiran Permohonan Girik terdiri dari Gambar Situasi dibuat oleh Lurah Pegangsaan Dua (TT.I.II-33g asli tidak ada);
40. Peta Wilayah DKI. (TT.I.II-34);
41. Peta Kelurahan Pegangsaan Dua dari RW.01 sampai Rw. 012 .(TT.I.II-35);
42. Surat dari MABES TNI Angkatan Darat Nomor :B/322/III/1992 tanggal 12 Maret 1992. (T.T.I.II-36a);
43. Surat Pernyataan Bapak Soejono tanggal 10 Pebruari 1991 TT.I.II-36b :
44. Fakti At Informandum berupa Keputusan Gubernur DKI Nomor :D.I-7805/a/30/1975.(TT.I.II-37);



45. Surat Kolorangan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur No.660/Wr.06/Kep.0306/92 tanggal 18 Maret 1992. (TT .I.II-38);

Bukti Turut Tergugat III .

1. Foto copy Girik C.No.1090 Nomor Persil 761/S.I atas nama Abdullah bin Naman.(TT.III-1);
2. Foto copy Surat Keterangan Riwayat Tanah tanggal 15 Agustus 1974 No.3785/6/R/1974. (TT.III-2).
3. Foto copy Pembayaran Iuran Pajak/Ipeda tanggal 16 April 1974. (TT.III-3);
4. Foto copy Tanda Penerimaan Surat-surat Peralihan Hak/konversi dari Persil Hak Milik Desa Pegangsaan II tanggal 28 Nopember 1974. (TT.III-4);
5. Foto copy Surat Permohonan Penjelasan tantang asal - usul dari pecahan Girik C No.1090 atas nama Abdullah bin Naman dan Girik C No.868 atas nama Saiman bin Nawir tanggal 26 Maret 1991. (TT.III-5);
6. Foto copy Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 004/HK/PD/1970 tanggal 10 Februari 1970 tentang Pene-tapan Desa Hegangsaan Dua sebagai Daerah Pendaftaran Tanah secara lengkap.(TT.III-6);

Bukti Turut Tergugat IV;



Foto copy Surat tanggal 15 Nopember 1990 perihal per-mohonan pemindahan terhadap bangunan tanpa ijin di-atas tanah Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua Jakarta Utara. (TT.IV- 1);

2. Foto copy Surat Walikota Jakarta Utara No.41/1.785.2 perihal penghentian kegiatan Bangunan.(TT.IV-2);
3. Foto copy Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1342/1983 tentang Juklak Penertiban Bangunan dalam Wila-yah Daerah Khusus Jakarta.(TT-IV-3);
4. Foto copy Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 886/1983 tentang Juklak Penertiban Pemukiman Tanah Tanpa Hak. (TT.IV-4);

Menimbang, bahwa fihak-fihak juga memperdengarkan saksi-saksi yang dengan sumpah menyatakan sebagai beri-kut :

Saksi-Saksi Penggugat :

1. Saksi H. DJAMHARI ;

- Saksi sebagai Lurah dari tahun 1983 sampai tahun 1972 dan mengetahui mengenai kasus tanah tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Abdullah bin Naman ;
- Bahwa luas tanah Abdullah bin Naman seluas 8.755 M2;

- Bahwa tanah tersebut akan dibebaskan pada pertengahan tahun 1964 yang membebaskan Sanip dan Surat Pembebasannya oleh Pak Lurah telah diberikan kepada Abdullah bin Naman ;
- Bahwa bukti P-6g dan P-6f adalah benar, saksi pernah melihat bukti P-1 - P-6 ;
- Bahwa tanah Abdullah bin Naman telah termasuk dalam daftar tetapi pada waktu pembebasan tidak terdaftar, termasuk tanah dalam sehingga nama tersebut belum terdaftar ;
- Bahwa luas tanah ± 406.000 M² ;
- Bahwa pada waktu saksi sebagai Lurah tahun 1963 tanah tersebut belum dibebaskan ;
- Bahwa tanah tersebut masuk daftar luar dan berada di luar proyek dan masih belum teratur ;
- Bahwa saksi pernah melihat surat bukti 20 Juli 1967 ;
- Daftar yang benar adalah daftar tahun 1965 ;
- Bahwa daftar bukti T.I-6 adalah daftar yang benar dan telah dimuat nama Abdullah bin Naman, baru akhir Desember 1965 dibebaskan ;



Bahwa ada surat Pernyataan dari Abdullah bin Naman untuk menyerahkan tanah pada SUAD ;

Tanah tersebut ada dalam Komplek SUAD tetapi belum dibebaskan pada tahun 1965 ;

Letak Surat Peta didalam P-6j No.177 terletak tanah Abdullah bin Naman, batas-batasnya garis lurus ke atas No.177 ;

- Bahwa yang membuat adalah Tim dari Busro ;
- Bahwa saksi pernah melihat daftar rincian tanah-tanah yang dibebaskan oleh SUAD melalui Busro ;
- Bahwa bukti P-6a tanah atas nama H.Salman bin Nawir terdaftar diluar SUAD ;
- Bahwa mengenai tanah Abdullah bin Naman pada saat pembebasan oleh SUAD ia tidak mau dibebaskan tetapi mau diganti dengan tanah, tanah Abdullah bin Naman terletak dalam komplek SUAD ;
- Bahwa yang diserahkan oleh Busro kepada SUAD 60 Ha ;
- Bahwa waktu itu ada 11 orang yang tidak mau dibebaskan ;
- Bahwa yang tanahnya ditukar dengan tanah adalah

- Bahwa yang tanahnya ditukar ada yang termasuk daftar bobas dan ada yang tidak termasuk dalam daftar bobas ;
- Bahwa Abdul Hamid tidak mau dibebaskan dan masih dalam perundingan ;
- Bahwa lokasi yang pasti saksi tidak tahu, apakah batas-batasnya berubah atau tidak saksi tidak tahu ;
- Bahwa yang membebaskan adalah Busro ;
- Saksi tidak pernah menanyakan Surat Pembebasannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat Girik ;
- Bahwa saksi pada tahun 1970 sudah menjadi Lurah ;
- Bahwa pada tahun 1970 dikeluarkan PP.10 saksi men data saja tidak pernah mengukur, saksi ikut menanda tangani ;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah garapan ;
- Bahwa saksi mengetahui Abdullah bin Naman dari laporan Busro ;
- Bahwa dengan Saimun Bin Nawir saksi kenal ;
- Bahwa PP 10 juga dimuat H Nawir ; → Luas 4.390m²
- Bahwa jika ada permohonan Sertifikat harus melalui dan dinyatakan pada RT dan RW, dan permohonan Sertifikat dibuat secara perseorangan tidak secara kelompok ;



- Saksi H.ABDUL HAMID bin SAIMUN :
- Bahwa saksi mengetahui PP 10, nama-nama dalam PP 10 ada, tetapi Sertifikatnya belum ada dan tanah tersebut diluar SUAD ;
 - Bahwa dalam nomor 41 atas nama Abdul Hamid yang dikerjakan oleh Abdullah bin Marali ;
 - Bahwa menurut PP 10 tanah tersebut waktu itu masih terletak diluar SUAD ;
 - Bahwa tanah yang dipersengketakan adalah tanah SUAD merah keatas menurut bukti T.I-8 dan T.I-8a dan garis dengan kurung dibawah yang mengeluarkan adalah Kepala Sub.Dit.Pendaftaran Tanah DKI pada tahun 1935 cuma aslinya tidak ada tanda merah (T.I-8a) dan angka 139 (T.I-8) itu tambahannya ;
 - Bahwa yang dimaksud tanah SUAD adalah yang bor - garis merah, bukti T.I-8a ;
 - Bahwa betul tanah Abdullah bin Naman berada didalam SUAD ;
 - Bahwa tanah Abdullah bin Naman tidak berbatasan dengan A.Saimun ;

- Bahwa diperlihatkan peta dan dibenarkan tanah tersebut diukur pada tahun 1967-1968 dan saksi mengetahui pada waktu diukur ;
- Bahwa pada tahun 1968 (diperlihatkan) dan dibenarkan ;
- Bahwa pada PP,10 diumumkan tidak ada yang berkeberatan ;
- Bahwa peta PP.10 itu asli dan diumumkan di Kantor Lurah ;
- Bahwa nama Abdullah bin Naman tidak ada atau tidak tercantum dalam PP.10.
- Bahwa yang membuat Berita Acara adalah Kantor-Agraria ;
- Bahwa tanah Abdullah bin Naman dibebaskan tanggal 19 Desember 1965 dan Bukti P-6f itu benar ;
- Bahwa pembebasan tanah tersebut untuk kepentingan SUAD ;
- ★ - Bahwa proses pembebasannya adalah sebagai berikut: Pada tahun 1964 Pak Pangad mengumpulkan masyarakat dan menyatakan bahwa tanah seluas 600 Ha akan dibebaskan oleh SUAD. Dan akhir tahun 1964 Team SUAD datang ke Kelurahan untuk mengurus pembebasannya, tetapi ada 11 orang yang tidak mau dibebaskan tetapi pada tahun 1967 semuanya telah diserahkan pada SUAD ;
- Bahwa saksi kenal dengan Abdullah bin Naman tahun 1965 ;
- Bahwa harga pembebasan itu kami serahkan Rp.60 - juta rupiah ;
- Bahwa mengenai pembebasan tanah pada tahun 1971 - Kapten Bintoro datang ke SUAD untuk didaftarkan ke Agraria ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang 60 Ha dan tanah 10 Ha yang belum diambil oleh SUAD I lalu digarap oleh masyarakat ;
- Bahwa tanah yang sertifikat Hak milik No.139 adalah tanah yang telah dibeli oleh Summarecon Agung ;
- Bahwa bukti P-6 adalah tanda tangan saksi ;



- Bahwa tanah yang telah dibebaskan oleh SUAD, kemudian digarap lagi oleh Masyarakat, jumlah penggarapnya 67 orang dan Abdullah bin Naman - masih menggarap ;
- Bahwa dalam bukti T.I-6 adalah daftar kurang lengkap, dilengkapi dengan P-6h ;
- Bahwa Bukti P-6 i adalah benar tanah Abdullah - Naman ;
- Bahwa pada tahun 1974 H. Abdul Hamid tanahnya di jual kepada Rumaji ;
- Bahwa Saimun ada didaftar PP.10 No.40, tanah → 4.390 m² Saimun terletak di luar SUAD ;
- Bahwa letak tanah sengketa saksi tidak tahu ;
- Bahwa diatas tanah SUAD terletak di RT.002 Rw.02
- Bahwa betul pernah dibuat Surat dari Abdullah - kepada Busro dibuat 5 rangkap yang mengetik Busro ;

3. Saksi Saimun bin Nawir :

- Bahwa benar saksi pernah menanda-tangani bukti - T.I-3 ;
- Bahwa saksi pernah dipanggil Komdak dan diperlihatkan oleh Robert Sudjasman Surat Tanah dalam - Sertifikat tertulis 3850 yang sebenarnya 4252 M² ;
- Bahwa letaknya di Pegangsaan II, yang betul luas nya 4.252 M² ;
- Bahwa saksi menanda-tangani saja, sebetulnya tidak menanda-tangani tetapi saksi didatangi Polwan dan saksi datang maksudnya mau merubah tapi tidak ada Pak Mochtar jadi tidak jadi dirubah ;
- Bahwa yang benar luas tanah 4252 M² dan untuk membenarkan saksi telah memperlihatkan Sertifikat dan buku aslinya ;
- Bahwa tanah tersebut telah saksi jual kepada Sumarsono permotor Rp.7.500 pada tahun 1985 ;
- Saksi tidak mempunyai tanah lain selain dari pada yang dijual tersebut, Letak tanah saya dari Barat ke Timur, saksi peroleh dari Rohani ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Abdullah bin Naman dan tidak tahu dimana letak tanahnya ;
- Bahwa saksi terus menerus menggarap tanah tersebut letak tanah semuanya rawa ;
- Bahwa saksi pernah melihat PP No.10 pada tahun 1967, tanah tersebut sepengetahuan saksi tidak pernah diukur atau mungkin saksi tidak melihat ;



- Bahwa pada waktu itu tanah belum diuruk dan tidak ada rumah ;
- Bahwa jarak tanah dengan rumah saksi ± 6 Km ;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga menghadapkan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi Abdul Rahman Saleh ;

- Bahwa benar saksi yang menanda-tangani Surat Pernyataan T.I-2a, karena diajak oleh Paul katanya tanahnya mau dibeli, jadi kedatangan saksi untuk menjual tanah, waktu itu saksi membawa Sertifikat yang menyerahkan Sertifikat adalah Paul ;
- Bahwa waktu itu transaksi tidak jadi karena ada tawaran Rp.17.000.- dari H.Oyon ;
- Bahwa saksi sebagai Direktur dan sebagai Pribadi menutup kredit sebesar Rp.179.000.000.- untuk barang tenun dan dijamin dengan 6 buah Sertifikat, tanahnya ada dalam bentuk tanah dan ada yang rawa ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi, dan pada waktu memeriksa lokasi bersama-sama dengan Pejabat Pemerintah ;
- Bahwa kredit macet tersebut dieksekusi pada tahun 1990 ;
- Bahwa dari 6 buah Sertifikat tersebut, ada 1 Sertifikat seluas 700 m2 yang saksi jual sendiri ;
- Bahwa modal hutang Rp.108 juta dan hasil Lelang Rp.600.000.000.- dan hasilnya telah saksi terima penuh dari Kantor Lelang ;
- Bahwa saksi mempunyai usaha jasa sejak tahun 1975 selain CV Grita Tirta dan CV lain yaitu CV Juta, CV Mamiko ;
- Bahwa betul saksi minta bantuan Paul yang memasar kan tanah yang ada di PUPN, saksi kenal dengan Paul sejak tahun 1980 ;
- Bahwa betul saksi yang menjual tanah sertifikat No 139 secara fisik sudah dikuasai dengan cara memagar dan diawasi yang dieksekusi adalah tanah dalam Sertifikat No.139 seluas 5.000 m2 ;
- Bahwa saksi tidak menjelaskan siapa yang mensertifikatkan tanah tersebut ;
- Bahwa Andreas memiliki tanah tersebut dengan Akte Notaris, Andreas mendapat kuasa dari Abas ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemindahan dari Abdul lah bin Nana kepada Abas ;



- Bahwa uang tersebut tidak disampaikan kepada pemilik tanah apa sebabnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa tanah tersebut dijual pada tahun 1976 dengan harga Rp.700 permeter ;
- Bahwa betul terdapat kekeliruan nama dalam bukti TT.I.II tertulis Paul Wijaya seharusnya Paul Radan tertulis Rp.17.000.- seharusnya Rp.17.500.-

2. Saksi Susilo Sumarsono :

- Bahwa saksi menunjukkan lokasi tanah dalam bukti P-1, 8A ;
- Bahwa saksi yang membuat bukti P-1a ;
- Bahwa saksi tidak men-tip eks dan mencoret-coret Sertifikat tersebut, dalam asli tertulis luas tanah 4900 bekas tip.eks dan diganti rugi Rp. 7500,- bekas tipeks dan seharusnya Rp.36.750.000,- bekas tip-eks yang benar adalah yang asli, pada waktu diterbitkan belum ada tip-eksnya ;
- Bahwa dengan adanya tip-eks tersebut, maka salinan aslinya diragukan ;
- Bahwa ada perbedaan letak tanah dalam bukti P-16 dan bukti P-1a ;
- Bahwa yang benar adalah yang dijadikan dokumen oleh Notaris ;
- Bahwa saksi tidak membaca lagi pada waktu menandatangani ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa dimenut asli yang tercantum 4900 m2 dan dalam bukti 4252 m2, perbedaan dengan girik ini saksi tidak tahu ;
- Bahwa bukti TT.I.II-15 luas tanah 4252 m2 ;
- Bahwa saksi tidak dapat menjawab siapa yang men-tip.eks pada menit asli Notaris ;
- Bahwa saksi tidak dapat menjawab bahwa men-tip.eks menit asli tidak boleh tanpa dibubuhi keterangan apa-apa ;
- Bahwa asli bukti T.3 sejak 1986 sudah diserahkan kepada Pengadilan oleh Silitonga, karena ada Surat dari Pengadilan agar diserahkan ;
- Bahwa sejak 1986-1992 tidak ada yang datang menanyakan Akte Notaris tersebut ;
- Saksi yang membuat aktenya, tetapi dibondol oleh karyawan lain kemudian diserahkan kemana saksi lupa ;
- Ada 2 akte yang benar adalah P-1-14 ;



- Bahwa mengenai Tlp.oke dan penggantian saksi tidak tahu, saksi mengetik berdasarkan Girik, saksi tidak tahu perbedaan luas tanah dalam girik dan -
- minut asli, dalam girik luas 4252 m2 dan dalam -
- minut luasnya 4900 m2, luas tanah 4900 m2 itu -
- sudah ada sejak saksi menanda-tangani, yang menger-
- jakan Notaris, saksi tidak baca lagi, saksi hanya
tanda-tangan saja tidak baca lagi ;
- Bahwa saksi lupa Girik yang mana yang diperlihat-
- kan, pada waktu itu ada dari Summarecon yang da -
- tang mau melihat Girik yang benar adalah Girik -
- dari Summarecon ;

3. Saksi Paul Midwan ;

- Bahwa saksi yang membuat bukti T.I-2e ;
- Bahwa benar saksi pernah datang ke rumah Abdullah
bin Naman, bersama-sama dengan Abdul Rachman Saleh
dalam rangka mau jual beli tanah, tanah yang mau
dijual ± 8000 m2, tawaran waktu itu Rp.16.000 per
meter dan terakhir Rp.17.500.- per meter yang ter
akhir saksi dengar tanah tersebut dilelang, saksi
datang sebelum dilelang ;
- Bahwa pada waktu saksi datang tanah tersebut masih
atas nama Abdullah bin Naman ;
- Bahwa bukti PP.I-II- 32 benar ;



- Bahwa saksi pernah melakukan pembedaan nama ;
- Bahwa saksi yang menghubungi Abdul Rahman, hubung-
- an saksi hanya sebagai teman biasa ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan H.Oyanhanya satu
kali dan saksi tidak mengetahui H.Oyanmenawarkan
tanah atas nama siapa ;

4. Saksi S i p a n :

- Bahwa saksi sebagai Asisten Wedana Pulo Gadung -
- Selatan, Kebon Kolapa Rt.10/12 Jakarta Timur ;
- Bahwa betul saksi yang menanda-tangani bukti T.I-15
dan isinya benar, hanya daftar nama-nama itu saja
yang saksi tanda-tangani ;
- Bahwa saksi kenal dengan Jamhari dikenalkan oleh
Yusro ;
- Bahwa selain mereka masih ada yang datang pada sak-
- si untuk melegalisasi tetapi saksi jelaskan bahwa

- tanah tersebut adalah tanah garapan ;
- Bahwa saksi menjabat Camat Pulo Gadung sampai tahun 1967 ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat daftar nama-nama seperti dalam bukti P-6h dan tidak ada tanda tangan saksi ;
- Bahwa setiap pembebasan tanah saksi menanda-tangani, daftar yang tidak ditanda-tangani Wedana tidak sah ;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu pembebasannya ;
- Bahwa procedure pembebasan : Surat pembebasan di tanda-tangani Lurah, Camat hanya mengesahkan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi tanah Abdullah bin Naman ;
- Bahwa tanda-tangan Camat merupakan syarat, kalau Camat tidak tanda-tangan Agraria tidak mau mengakui ;
- Bahwa Panitia pembebasan setuju saksi yaitu Yusro, katanya untuk bendung , saksi hanya melegalisir saja ;

5. Saksi H. Lasmuji ;

- Bahwa saksi bertugas di SUAD atas perintah Panglima ;
- Bahwa bukti T.I-8a diperlihatkan, bahwa saksi membuat pagar lurus, dibagian Selatan ada selokan ;
- Bahwa tanahnya adalah tanah kering ;
- Bahwa pada waktu mengurus tanah saksi bertemu dengan Direktur PT yaitu Busro ;
- Bahwa ada 57 nama dalam daftar nama ;
- Bahwa bukti T.I-6 saksi terima dari Busro ;
- Bahwa dalam berkas perorangan bukti pembebasan yaitu bukti T.I-2 atas nama Mutayat ;
- Diperlihatkan bukti P-6i dan ditunjuk tanah Angka tan Darat lurus keatas ;
- Bahwa sekali kedua daftar nama-nama tanah yang di bebaskan dari Busro pada tahun 1990 tidak pakai tanda-terima ;
- Bahwa di berkas dibuat Busro dan tidak ada tanda terima dari Busro ;
- Bahwa peta tanah yang disertifikat saksi tidak tahu, saksi hanya tahu tanah tersebut tanah Angkatan Darat ;
- Bahwa diserahkan yakni pada tahun 1973 sampai dengan 1983, saksi mengurus tanah SUAD sampai 1983 dan pensiun tahun 1990 ;



- Bahwa bukti T.I-8a saksi tidak tahu ;
- Bahwa yang mengawasi tanah tersebut adalah Direktorat Zeni, notalah tahun 1983 saksi tidak tahu mengenai tanah itu lagi ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa Busro pernah ditunjuk untuk mengkoordinir tanah SUAD, saksi tidak sering bertemu Busro, Busro pernah datang ke Kantor saya dan menyerahkan berkas aslinya dari tangan Busro ;
- Bahwa bukti P-6c saksi tidak tahu, dengan Abdul Hamid kenal lama ;
- Bahwa 1177 sudah ada ;
- Bahwa gambar diperlihatkan, betul gambar tanah yang dibebaskan SUAD saksi tidak ikut menginventarisasi hanya batas-batasnya saja, tidak memperinci lebih lanjut, semua data data ada pada Busro, tanah yang dari Busro tidak diinventarisasi lagi ;
- Bahwa tanah tersebut dipagar, dan batas-batasnya sebagaimana tercantum pada tahun 1965 ;
- Bahwa bukti-bukti Surat Penunjukan tidak lengkap ;

6. Saksi Neadimin ;

- Bahwa pada saksi diperlihatkan bukti T.I-26 bahwa betul saksi ikut membantu melakukan pengukuran, pada waktu itu masih tanah kosong, hanya sebagian bangunan, tanahnya sebagian sudah diuruk, sebelah Barat tanah yang diuruk masih sawah-sawah, disebelah Timur kali dan jalan
- Bahwa saksi melakukan pengukuran Arman, sedangkan saksi hanya disuruh mengukur patokan, batas-batasnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa waktu itu sudah ada jalan, dan disebelah Timur tanahnya sudah diuruk ;
- Bahwa letak lokasi saksi tidak tahu ;
- Bahwa mengenai pemastbkan saksi tidak mengetahui ;

7. Saksi S u r o r o ;

- Diperlihatkan bukti T.I-17 betul tanda-tangan saksi sedangkan bukti P-17 belum ada tanda-tangan ;
- P-6a bukan tanda-tangan saksi ;
- P-6h bukan tanda-tangan saksi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pembebasan tanah ;
- Bahwa Robert Sudjasman yang mengisi Surat Pernyataan yang datang pada saksi tahun 1974 ;



- Bahwa betul tanah tersebut dibebaskan oleh Angkatan Darat sekitar tahun 1971/1972, Komandannya - Pak Hidayat ;
- Bahwa saksi tahu Suratnya palsu dan bukan tanda tangan saksi ;
- Bahwa saksi kenal dengan Buaro ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I.II menghadapi saksi sebagai berikut :

1. Saksi Yusuf Surjadihardja; (Pensiunan PUPN);

- Diperlihatkan bukti T.I.II-31 saksi yang membuat isinya tetapi lokasinya tidak tahu ; saksi hanya melihat hukunya untuk mengetahui apakah PUPN berwenang, menanganai atau tidak dan mengadakan penelitian ;
- Bahwa surat-surat jaminannya lengkap ;
- Bahwa ada surat pernyataan tidak setuju tanahnya dijual kepada Summarecon, karena waktu itu Sertifikatnya ada 6 tetapi yang diserahkan baru 2 ;
- Bahwa pada waktu disita tidak dilihat tanahnya tidak dipatok tidak diberi tanda ;
- Bahwa hasil lelang yang kelebihan akan dikembalikan kepada Debitur ;

Menimbang, bahwa fihak-fihak menyatakan tidak ada hal-hal lain yang akan dikemukakan dan fihak-fihak telah saling menyerahkan kesimpulan, dan kemudian fihak-fihak mohon untuk diputuskan ;

Tentang Hukumannya :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa para Tergugat pada kesempatan jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut :

1. Surat kuasa Penggugat tidak khusus & tidak memenuhi kekuatan hukum yang berlaku ;
2. Bahwa Tergugatnya kurang lengkap karena PN Industri Sandang tidak ditarik sebagai fihak dalam perkara ini ;
3. Bahwa dasar hukum gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena pencemaran nama baik, merupakan suatu bentuk penghinaan sebagaimana diatur dalam KUHPidana malah bentuk gugatan tersebut harus terlebih dahulu ada suatu keputusan Pidana tentang hal -



tersebut karena itu gugatan Ponggugat terlalu dini/
prematur ;

4. Bahwa gugatan Ponggugat kabur dan membingungkan - karena disatu pihak gugatan Ponggugat terhadap Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena pencemaran nama baik, tetapi di pihak lain dalam privisi nya mohon agar Pengadilan melarang Turut Tergugat - IV melaksanakan Suratnya No.41/1.785.2 tanggal 4 - Januari 1991 .
Demikian pula mengenai Sita Jaminan tidak saja milik Tergugat I tetapi juga milik Ponggugat sendiri ;
5. Objek tanah yang digugat tidak jelas, karena Ponggugat tidak secara tegas dan jelas menunjukkan/memperlihatkan batas-batas tanahnya ;
6. Bahwa Tergugatnya kurang lengkap, CV Griya Tirta - tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;
7. Bahwa Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara juga seharusnya ikut sertakan sebagai - pihak ;
8. Bahwa gugatan yang ditujukan pada Turut Tergugat I dan II adalah salah alamat dan tidak tepat karena - Turut Tergugat I & II tidak mempunyai hubungan Hukum dengan Ponggugat ;
9. Gugatan Ponggugat kabur karena petitum tidak didukung oleh Posita (fundamentum petendi) ;
10. Bahwa sebutan terhadap Turut Tergugat IV yaitu Negara RI Cq Pemerintah RI Cq Departemen Dalam Negeri Cq. Pemerintah DKI Jakarta Cq. Walikota Jakarta Utara adalah tidak tepat karena Walikota Jakarta Utara adalah pejabat Administratif dari Gubernur DKI Jakarta , bukan merupakan Badan Hukum Publik yang dapat dijadikan sebagai pihak ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut ,
Majelis akan menanggapinya sebagai berikut :

- Bahwa terhadap eksepsi 1 Majelis menolaknya karena Surat kuasa Ponggugat tanggal 12 Januari 1990 sudah cukup bersifat khusus seperti yang dikehendaki pasal 123 ayat 1 HIR, karena telah menyebutkan dengan lengkap siha-fihak yang berperkara, dan dengan pokok - sengketa perbuatan melawan hukum ;

Dengan tidak diperincinya secara mendetail, bentuk - bentuk/cara-cara, perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh pihak Tergugat tidak mengakibatkan tidak sahnya surat kuasa tersebut ;

Bahwa terhadap eksepsi ke-2, ke-6 dan ke-7 tersebut diatas, Majelis menolaknya karena gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan pemilikan objek sengketa, yang tidak ada hubungannya dengan PN Industri Sandang maupun CV Geiya Tirta, dengan ditariknya para Turut Tergugat I, II dan III sebagai - pihak dalam perkara ini tentu telah mewakili keduanya Namun jika Tergugat I menghendaki penyertaan pihak ketiga guna membela kepentingannya, dapat mengajukan permohonan agar pihak luar tersebut dapat ditarik sebagai party dalam perkara yang sedang diperiksa ini (vrijwaring), atau pihak lain tersebut dapat mengajukan permohonan agar dapat diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara yang sedang berjalan (tussenkomst) Lembaga - ini dapat diporlakukan dalam acara persidangan berdasarkan kebutuhan hukum dan Jurisprudensi, namun hal ini tidak dilaksanakan ;

Bahwa terhadap eksepsi ke-3 pun Majelis menolaknya karena gugatan Penggugat ini tidak ada hubungannya dengan perkara pidana pasal 310 KUHPidana dan seterusnya yang memerlukan pemeriksaan dan putusan lebih dahulu sebelum diajukannya gugatan ini ;

Bahwa mengenai eksepsi ke-4 dan ke-5 dan ke-9 karena telah menyangkut pihak perkara, maka Majelis akan putusan bersama-sama dengan pokok perkara di bawah nanti ;

Bahwa mengenai eksepsi ke-8 dan ke-10 Majelis dapat membenarkannya bahwa gugatan yang ditujukan kepada Walikota Jakarta Utara seharusnya tertulis Cq. Qualitatif Quo yang berarti bertindak untuk Pemerintah R.I. Cq. Departemen Dalam Negeri Cq. DKI Jakarta bukan Cq. Casu Quo, Namun dengan kehadiran Turut Tergugat IV - maupun Turut Tergugat I dan II dalam persidangan - persidangan berarti mereka tahu bahwa gugatan ini di tujukan terhadap mereka;

Dan kekeliruan ini tidak mengakibatkan tidak sahnya - Surat gugatan ;



Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa mengenai Provisi Penggugat yang pada pokoknya mohon agar dinyatakan batal atau dinyatakan tidak berlaku lagi Surat Walikota Jakarta Utara No 41/785.2 tanggal 4 Januari 1991 tentang Penghentian kegiatan Pembangunan, Majelis menyatakan tidak dapat menerimanya karena gugatan tentang pembatalan suatu Surat Penetapan/Keputusan yang diterbitkan oleh Badan Hukum Publik haruslah ditujukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, tidak kepada Badan Peradilan Umum;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konponai :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat seperti terurai diatas ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

Bahwa Penggugat mempunyai hak atas tanah :

A. Sebidang tanah Girik C.No.868 persil No.798 Blok S. II seluas 4252 M2 yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, kecamatan Koja Jakarta Utara dari Saimun bin Nawir berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No.3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Soesilo Soemarsono selaku Pengganti Willy Silitonga Notaris di Jakarta selanjutnya disebut " Tanah A ".



B. Sebidang tanah seluas ± 406.000 M2 yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, dahulu Rawa Gatel Kecamatan Koja Jakarta Utara dari PT Raka Utama (yang mendapatkannya berdasarkan Surat Naskah Serah Terima Tukar Menukar (Ruislag) Tanah Rawa Gatel tertanggal 29 Juli 1988 dengan Angkatan Bersenjata Republik Indonesia, Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat) berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah No.9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut " Tanah B ";

Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengklaim tanah hak Penggugat tersebut diatas, yaitu Tanah A dan sebagian Tanah B sebagai miliknya;

Bahwa Tergugat I telah melaporkan Penggugat kepada Walikota Jakarta Utara Cq. Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara yang pada pokoknya menuduh Penggugat telah menyerobot tanah milik Tergugat I dan mendirikan bangunan di atasnya, sehingga oleh karena itu pembangunan yang dilaksanakan oleh Penggugat dihentikan dengan keluarnya Surat dari Walikota Jakarta Utara tertanggal 4 Januari 1991 No.41/1.785.2 kepada PT Summarecon Agung (Penggugat) perihal penghentian kegiatan pembangunan di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pengangsaan Dua, kecamatan Koja Jakarta Utara;

Bahwa Sertifikat Hak Milik No.139/Pengangsaan Dua atas nama Tergugat II tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti pemilikan dan tidak berdaya kerja sejak dikeluarkan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dan menerangkan bahwa Tergugat I memperoleh hak milik atas tanah sengketa dari Lelang yang sah serta Tergugat I mempunyai bukti Sertifikat atas tanah tersebut yaitu Sertifikat No.139/Pengangsaan Dua ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak oleh Tergugat, maka Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa usaha membuktikan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti dan saksi-saksi seperti terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat menerangkan bahwa perubahan tanah B seluas ± 406.000 M² seperti telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa mengenai tanah sub A saksi Saimun bin Nawir menerangkan pernah mempunyai tanah letter C 686 persil 753 S.II seluas 4.252 M² yang telah dijual kepada PT Bumi Kirana pada tahun 1985 dan tetap digarapnya sendiri oleh saksi sampai tahun 1987 tapi dilakukan pengurukan oleh PT Summarecon Agung ;

Bahwa keterangan saksi Saimun bin Nawir tersebut didukung oleh keterangan saksi-saksi H.Djambhari dan H. Abdul Hamid, kecuali tentang pengurukannya ;

Menimbang, bahwa tentang perbedaan luas tanah ex tanah H.Saimun bin Nawir tersebut yang luasnya -



terdapat selisih atas asli Akte Pelepasan Hak (± 4252 M²) yang dimiliki oleh Penggugat dan Minut Akte (4900 M² yang bekas ditipe ex) yang antara kedua pihak cenderung menjadi sengitnya sengketa, dengan adanya dugaan pemalsuan satu sama lainnya, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya, karena tanah tersebut (Tanah sub A) adalah tanah Girik yang belum pernah dilakukan pengukuran, sehingga tidak dapat diketahui dengan pasti luas tanah yang sebenarnya, namun peristiwa adanya pelepasan Hak dari H.Saimun bin Nawir kepada PT Nusa Kirana tidak dibantah oleh pihak-pihak yang berkepentingan, (Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No.3 tanggal 1 Agustus 1985) dan kemudian kepada Penggugat (Akta Pemindahan Hak dan Kuasa No.145 tanggal 11 Januari 1991);

Bahwa demikian pula dengan adanya perbedaan selisih harga tanah Sub B sudah merupakan hal yang umum - didunia Perdagangan, yaitu saling menurunkan harga - agar mengurangi pajak pembelian yang harus dibayar oleh Pembeli ;

Menimbang, bahwa mengenai tanah Sub B seluas ± 406.000 M² adalah tanah ex milik SUAD yang diserahkan oleh TNI Angkatan Darat kepada PT. Raka Utama dan kemudian pihak terakhir ini melepaskan haknya kepada Penggugat berdasarkan Akte Pelepasan Hak atas Tanah No 9 tanggal 1 Oktober 1988 Notaris John Leohard Waworuntu;

Menimbang, bahwa atas Tanah Sub B ini yang menjadi sengketa adalah sebagian saja yaitu yang letaknya berdampingan dengan Tanah Sub A ;

Menimbang, bahwa atas tanah ex SUAD tersebut telah memperoleh Surat Penunjukan Penggunaan Tanah oleh Gubernur DKI Jakarta No.: 242/-1.711 tanggal 19 Januari 1989 yang isinya memberikan hak kepada Penggugat sebagai Developer untuk membangun perumahan sebagai tindak lanjut dari perlakuan daerah perumahan penduduk;

Menimbang, bahwa dalam Surat Pelimpahan tersebut terlampir suatu gambar peta situasi atas tanah yang di mohonkan yaitu Tanah ex SUAD, penempatan dalam peta tersebut sebagian tanah yang menjadi sengketa yang di klaim oleh Tergugat I sebagai miliknya termasuk dalam lingkungan tanah SUAD (Surat bukti P-2c);



! ?

lan
yo
lum
n
k-
nk
ul
ara

Menimbang, bahwa mengenai perbedaan garis batas tanah ex SUAD, terdapat perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Bahwa seyogyanya dapat diajukan ^{BPN} peta asli (dari T.I-8 dan T.I-8a) perbatasan tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan tidak diajukannya peta asli oleh Penggugat atau Tergugat I, maka Majelis Hakim tidak dapat memberikan pertimbangannya ;

Menimbang, bahwa demikian pula tentang adanya - beberapa surat bukti yang diajukan Penggugat dalam - rangka memperkuat dalil-dalilnya tentang tanah Sub B ini, didalilkan oleh Tergugat I sebagai palsu yang - antara lain disebutkan adanya pemalsuan tanda tangan Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkannya selain lebih dulu ada proses Putusan pidana yang in kragt - tentang adanya kepalsuan tersebut ;

Menimbang, bahwa Sertifikat No.139/Pegangsaan - Dua atas nama Abdullah bin Naman (Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat tanah Abdul- lah bin Naman sudah dibebaskan oleh SUAD tahun 1965;

Menimbang, bahwa menurut saksi-saksi Djahuri , dan Abdul Hamid bonar bahwa tanah Abdullah bin Naman telah dibebaskan oleh SUAD pada tahun 1967, bukan pa- [?] _o da tahun 1965, dan tanah Abdullah bin Naman tersebut- terdaftar dalam No. Urut 177 (P-61) ;

Menimbang, bahwa perolehan dari Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua ;

Menimbang, bahwa menurut Turut Tergugat III peng- [?] _o ajuan permohonan Sertifikat adalah secara kelompok ;

Menimbang, bahwa menurut saksi Djahuri (mantan Lurah) pengajuan permohonan Sertifikat tanah adalah - secara perorangan ;

Bahwa menurut surat bukti Turut Tergugat III-4 tanda- terima permohonan Sertifikat tanah atas nama Abdullah bin Naman tidak secara kelompok ;

Bahwa Turut Tergugat III tidak bisa memperlihatkan - bukti berkas permohonan Abdullah bin Naman, siapa yang mengajukannya dan siapa pula yang menerima Sertifikat tersebut ;



lan
9
yo
lum
n
k-
pk
ul
ara

Bahwa Tergugat II menyangkal tidak pernah mengajukan permohonan Sertifikat tanah karena tanahnya sudah di bobaskan oleh SUAD ;

Bahwa Tergugat II tidak pernah mempunyai Girik - No.C 1090 Pegangsaan, Koja Jakarta Utara seluas 7700 M2 S.I yang menjadi dasar timbulnya Sertifikat No.139/ Pegangsaan Dua, bahwa tanah Abdullah bin Naman dahulu terdaftar dalam No.Urut 177 ;

Menimbang, bahwa menurut saksi Yusuf Singadiharja pada waktu akan dan pada waktu dilakukan pelelangan, - tidak diadakan penelitian, tidak dipatok, tidak diberi plang/ tanda atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat No.139/Pegangsaan Dua ;

Menimbang, bahwa Tergugat I menerangkan bahwa - tanah sengketa telah diblokir oleh Badan Urusan Piu - tang Negara (BUPN) dan Badan Pertanahan Nasional - (B P N) Jakarta Utara ;

Bahwa bila benar pemblokiran tersebut ada secara riil dilaksanakan, tentu pada waktu lelang dan sesudah lelang terlaksana, tentu Tergugat I tahu pasti, mana - tanah yang dilelang, sehingga tidak muncul surat Tergugat I yaitu surat bukti P-3d, yaitu peringatan dari Tergugat I kepada Yayasan Sekolah BPK Penabur KPS - Jakarta tertanggal 2 Juli 1990 , yang isi pokoknya memperingatkannya bahwa pembangunan yang dilaksanakannya bertentangan dengan hukum karena pembangunan tersebut berada di atas tanah Tergugat I yaitu tanah Sertifikat No.139/Pegangsaan Dua, dan ternyata tanah yang ditunjuk oleh Tergugat I tersebut tidak benar, yang kemudian Tergugat I mengklaim tanah yang sekarang menjadi sengketa ;

Menimbang, bahwa Sertifikat No.139.Pegangsaan - Dua ada pada CV Griya Tirta ;

Menimbang, bahwa Sertifikat tersebut berada pada Abdul Rachman Saleh (CV Griya Tirta) diperoleh dari Samuel Ticoalu, dan Samuel Ticoalu dari Adam Abas , Adam Abas memperolehnya dari Abdullah bin Naman ; Bahwa selanjutnya CV Griya Tirta (Abdul Rachman Saleh) menjaminkannya kepada PN Industri Sandang ;

Menimbang, bahwa Tergugat II menyangkal dan menerangkan bahwa Tergugat II tidak pernah memberi kuasa kepada siapapun untuk mohon Sertifikat atas tanahnya,



karena tanahnya sudah dibebaskan oleh SUAD dan Tergugat II tidak pernah mempunyai pinjaman kepada PN Sandang, bahwa kalau toh ternyata Tergugat II mempunyai pinjaman tersebut dengan jaminan Sertifikat tanah No. 139/Pegangsaan Dua, yang kemudian tanah tersebut di jual lelang tentunya Tergugat II menerima sisa hasil lelang tersebut, ternyata tidak ;

Menimbang, bahwa sebagian tanah yang ditunjuk (diklaim) oleh Tergugat I menurut Penggugat dibeli dari Saimun bin Nawir (P-1a) dan saksi Saimun bin Nawir membenarkannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan :

- Bahwa terhadap tanah-tanah yang telah dibebaskan oleh SUAD tidak ada keberatan/bantahan dari pihak/orang-orang yang dahulu mempunyai hak atasnya dan perolehan hak Penggugat atas tanah tersebut tidak ada keberatan, baik dari SUAD maupun PT Raka Utama;
- Bahwa Sertifikat No.139/Pegangsaan Dua tidak jelas perolehannya dan lokasi tanahnya ;

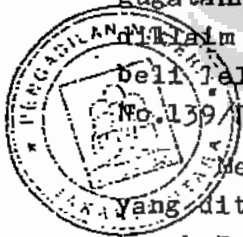
sehingga bahwa oleh kerana itu menurut Majelis Hakim Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, yaitu bahwa lokasi tanah yang ditunjuk/diklaim oleh Tergugat I sebagai tanah yang telah di beli lelang adalah tanah Penggugat dan Sertifikat No.139/Pegangsaan Dua tidak berkekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya bahwa tanah yang ditunjuk dan diklaim oleh Tergugat I adalah tanah Penggugat, maka terbukti pula bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa tanah yang ditunjuk letaknya (lokasinya) adalah tanah Tergugat I yang perolehannya dari beli lelang pada tanggal 5 Maret 1990 ;

Menimbang, bahwa wajar dibebani untuk membuktikan bahwa lokasi tanah yang ditunjuk/diklaim tersebut adalah tanah yang dibelinya lelang ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan persidangan dilokasi tanah yang ditunjuk/diklaim oleh Tergugat I



Revisi akan di rubah !!

ternyata Tergugat I tidak dapat menunjukkan batas-batasnya, kecuali menerangkan batas-batasnya adalah jalan dan kali dan foto-foto serta menunjuk pada surat bukti T.I-7a ;

Menimbang, bahwa sebelum menunjuk/mengklaim tanah sengketa, Tergugat I telah menunjuk/mengklaim tanah Yayasan Sekolah BPK Penabur KPB Jakarta, yang letaknya jauh disebelah Utara dari Lokasi yang sekarang ditunjuk/diklaim oleh Tergugat I dan batas tanah tersebut disebelah Utara sama dengan tanah yang diklaim Tergugat I sekarang yaitu kali (parit) dan jalan (surat bukti P-3d);

Menimbang, bahwa perihal pengukuran saksi-saksi tidak ada yang menerangkan bahwa Tergugat I yang mengurugnya, sedangkan Penggugat telah mulai membangun di lokasi tersebut ;

Menimbang, bahwa pada jalur tersebut dari Selatan ke Utara sehubungan dengan surat bukti P-3d dan lokasi tanah yang diklaim Tergugat I, tanah yang masih belum ada bangunannya dan sebagian mulai dibangun oleh Penggugat adalah tanah yang ditunjuk/diklaim oleh Tergugat I sebagai tanah bersertifikat No.139/Pegangsaan Dua yang dibeli lelang oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa menurut saksi-saksi Djamhari, Abdul Hamid dan Abdul Rachman Saleh tanah Abdullah Binu Wana adalah wawa-rawa ;

Menimbang, bahwa Sertifikat No.139/Pegangsaan Dua berada pada PN Sandang sebagai jaminan pinjaman dari CV Griya Tirta kepada PN Sandang bersama-sama dengan Sertifikat tanah lainnya untuk pinjaman sebesar Rp.170.000.000.- dalam jangka waktu 3 bulan sejak 22 Januari 1976 (surat bukti TT.I.II-2);

Bahwa sejak tahun 1976 dan sebelumnya tanah tersebut tidak pernah dilihat, baik oleh Petugas PN Sandang, baik oleh CV Griya Tirta maupun oleh Badan Urusan Piutang Negara ;

Bahwa sekarang daerah tersebut (Pegangsaan) telah berkembang menjadi pemukiman/pertokoan dan pada jalur jalan Kelapa Gading Boulevard tersisa lokasi yang ditunjuk Tergugat I saja yang masih kosong sebagian .Lokasi tersebut adalah lokasi yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya ;



Menimbang, bahwa Sertifikat No.139/Pegangsaan Dua tersebut selain tidak pernah dilihat juga tidak pernah diberi tanda pengenal/pembatas ;

Bahwa setelah berlangsung ± 14 tahun sampai - dengan tahun 1990 atau ± 18 tahun sampai tahun 1992 dan daerah tersebut sudah berkembang menjadi pemukiman/pertokoan tidak dapat diketahui lagi dengan pasti dimana letak sebenarnya bila memang Sertifikat No.-139/Pegangsaan Dua tersebut ada tanahnya ;

Menimbang, bahwa mundulnya Tergugat I sebagai pembeli lelang pada tahun 1990, dengan begitu tidak mungkin lagi dapat diketahui dimana lokasi tanah - yang dibelinya selain dari pada Sertifikat No.139/Pegangsaan Dua ;

Bahwa Turut Tergugat I.II sendiri meskipun ada Berita Acara Sita Eksekusi tidak tahu pasti dimana - lokasi tanah yang dijual lelang dan menurut saksi - Yusuf Suradiharja waktu dilakukan Sita Eksekusi tanah yang akan dijual lelang tersebut tidak dilihat lokasi nyata tidak diberi tanda dan patok ;

Bahwa saksi-saksi yang diperiksa dan didengar-dipersidangan tidak ada yang mengetahui dimana lokasi tanah tersebut, selain menerangkan bahwa tanah Abdullah bin Numan sudah dibebaskan SUAD dan berada dalam lokasi tanah SUAD ;

Bahwa oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa objek (tanah) termuat dalam Sertifikat Tanah No.139/Pegangsaan Dua yang dibeli lelang oleh Tergugat I tidak jelas adanya ;

Menimbang, bahwa proses pembelian lelang tanah oleh Tergugat I berdasarkan Lelang ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim proses lelangnya sendiri adalah benar dan sah ;

Bahwa benar dan sah adalah tentang proses lelang itu sendiri, karena telah sesuai dengan prosedur lelang dalam peraturan pelelangan ;

Bahwa Turut Tergugat I.II dalam prosedur pelelangan telah melakukan lelang menurut hukum yang berlaku (surat bukti TT.I.II-) ;



Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun persoalan pelelangan terhadap keseluruhan benda-benda yang dilelang sudah sesuai dengan prosedur yang ada, tetapi khusus terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua karena objeknya tidak diketahui dengan pasti, maka pelelangan terhadap objek yang tidak jelas haruslah dinyatakan tidak sah ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat agar dapat dibatalkan atau dinyatakan batal Risalah Lelang sepanjang mengenai tanah sengketa, meskipun mempunyai akibat hukum yang sama dengan dinyatakan tidak sah, namun terasa permohonan tersebut kurang tepat, maka Majelis Hakim berdasarkan permohonan ex aequo et bono dapat memperbaiki petitum tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat sebagai pihak pembeli lelang adalah sebagai pembeli yang beritikad baik; Bahwa Tergugat I sebagai pembeli beritikad baik, maka dilindungi oleh Undang-undang ;

Menimbang, bahwa akan tetapi Tergugat I sendiri atau PN Sandang sendiri maupun Turut Tergugat I-II tidak mengetahui lokasi tanah yang dijual lelang dan dibeli oleh Tergugat I dengan jelas (kalau memang tanahnya/objeknya ada);

Bahwa oleh karena objek/tanahnya tidak diketahui lokasinya dan ada tidaknya tanah tersebut, maka perlindungan yang diberikan kepada Tergugat I tidak dapat diberikan dengan mengorbankan hak orang lain yaitu dengan cara mengalihkan tanah orang lain (Penggugat) kepada pihak lain (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I telah tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya ;

Menimbang, bahwa perihal tuntutan ganti rugi oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi, meskipun Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya, namun perlu diteliti apa yang menjadi dasar tuntutan Penggugat tentang ganti rugi materil sebesar Rp.2.934.750.000.- dan moril Rp.2.500.000.000.-

Menimbang, bahwa dasar tuntutan ganti rugi Penggugat adalah terbitnya Surat Keputusan Walikota



Jakarta Utara No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1989 -
Laporan Tergugat I kepada Polisi bahwa Penggugat menye-
robot Tanah Tergugat I dan expose diberbagai surat ka-
bar ;

Menimbang, bahwa terbitnya Surat Keputusan Wali
Kota Jakarta Utara seperti yang diuraikan, dipertim-
bangkan dalam provisi, bahwa Surat Keputusan Wali
Kota Jakarta Utara adalah wewenang administratif dan
Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan meng-
adilinya, karena hal tersebut menjadi wewenang Pera-
adilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Tergugat I melaporkan Penggugat
kepada RWKI adalah sah karena Tergugat menompuk pro-
sedure yang benar ;

Menimbang, bahwa Tergugat mengexpose diberbagai
surat kabar adalah hak dari Tergugat I dan Penggugat
mempunyai hak bantah atas expose tersebut pada surat
kabar yang bersangkutan, akan tetapi hak tersebut ru-
pa - rupanya tidak dipergunakan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, me-
nurut Majelis Hakim tuntutan ganti rugi Penggugat baik
materil maupun moril tidak dapat dikabulkan dan harus
ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan
seperti tersebut diatas, karena ganti kerugian yang di-
tuntut oleh Penggugat ditolak, maka sita jaminan yang
telah diletakkan atas harta benda milik Tergugat I ha-
ruslah diangkat ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi
materil dan moril dari Penggugat ditolak, maka sita -
jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan
Negeri Jakarta Utara tanggal 15 April 1991 atas sobi-
dang tanah dan bangunan rumah tinggal hak Tergugat I
yang terletak di Jalan Janur Indah XI Blok LLB 13 No.9
Komplek Perumahan Kolapa Gading Jakarta Utara harus di-
angkat ;

Menimbang, bahwa terhadap tanah sengketa ini seyo-
giannya dapat diletakkan jaminan, agar para pihak sebelum
pericara ini berkekuatan tetap, tidak dapat mengalihkan
atau menjaminkan kepada pihak lain, namun karena tidak-
dimohon oleh para pihak, maka Majelis tidak dapat melak-
ukannya ;

Menimbang, bahwa karena tuntutan Penggugat dikabul-
kan sebagian, maka wajarlah apabila Tergugat II dan para
Turut tergugat wajib mentaati putusan ini ;



Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat agar supaya putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun Tergugat-Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan verzet, banding atau kasasi ;

Bahwa perihal tuntutan ini Penggugat tidak membuktikan perlunya putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat-Tergugat, Para Turut Tergugat mengajukan verzet, banding atau kasasi ;

Bahwa sehingga oleh karena itu tuntutan Penggugat perihal ini tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ;

Menimbang, bahwa perihal biaya perkara wajar dibebankan kepada Tergugat I ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi adalah seperti dikemukakan diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya yang menjadi inti gugatan Rekonsensi adalah merupakan penyangkalan Penggugat Rekonsensi pada bagian konsensi diatas ;

Menimbang, bahwa karena terdapat persamaan mengenai pokok sengketa, maka segala pertimbangan hukum pada bagian Rekonsensi ini dipandang termasuk dalam pertimbangan hukum bagian Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa dalam Konsensi, Penggugat/Tergugat dalam Rekonsensi telah dinyatakan sebagai pemilik tanah Sub A dan sub B dan gugatan Rekonsensi Tergugat I Konsensi tidak cukup beralasan, sehingga tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I konsensi ditolak seluruhnya, maka biaya-biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konsensi ;

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang-Undang yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I - II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat Iv ;



Dalam Provisi ;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Kompensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik/ yang berhak atas :
 - a. Sebidang tanah girik C No.868 Persil 798 Blok S.II seluas \pm 4252 m² (empat ribu - dua ratus lima puluh dua meter persegi) - yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua , kecamatan Koja Jakarta Utara diperoleh Penggugat dari Saimun bin Nawir berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No.3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Soesilo Soemardono selaku Pengganti Willy Silitonga Notaris di Jakarta ;
 - b. Sebidang tanah seluas \pm 406.000.-M² (empat ratus enam ,ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, kecamatan Koja Jakarta Utara, berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No.9 tanggal 1 Oktober-1988 yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta yang telah dikeluarkan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya No.242/-711 tanggal 19 Januari - 1989 dengan segala akibat hukumnya ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III atas nama Tergugat II tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak semula ;
5. Menyatakan tidak sah Risalah Lelang No. 388 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua ;
6. Menghukum Tergugat II dan Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini ;



7. Mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Penetapan No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut . dengan Berita acara tanggal 19 April 1991.

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya ;

Dalam konpensi dan Rekonpensi :

- Membebankan biaya perkara ini sebesar Rp. 252.500.- (dua ratus lima puluh dua ribu, Lima ratus rupiah)
- kepada Tergugat I Konpensi/ Penggugat Rekonpensi;

Demikianlah Putusan ini diambil dalam musyawarah

Majelis Hakim yang terdiri dari : THOMAS SOEMARDI, SH sebagai Hakim Ketua, NY. ADI NUGROHO, SH dan NY. S D L TOBING SH sebagai Hakim2 Anggota, pada hari : Rabu tanggal 18 Juni 1992, Putusan mana diucapkan dalam sidang - yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu tanggal 1 Juli 1992 oleh : THOMAS SOEMARDI, SH sebagai Hakim Ketua, di dampingi oleh NY. ADI NUGROHO, SH dan NY. SDL TOBING, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh Ny. HASNIDAH LUBIS, Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat IV tanpa dihadiri oleh kuasa Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat I-II, kuasa Turut Tergugat III ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

NY. ADI NUGROHO, SH.

THOMAS SUMARDI, SH.

ttd.

NY. S D L TOBING, SH.

Panitera Pengganti,

ttd.

NY. HASNIDAH LUBIS,

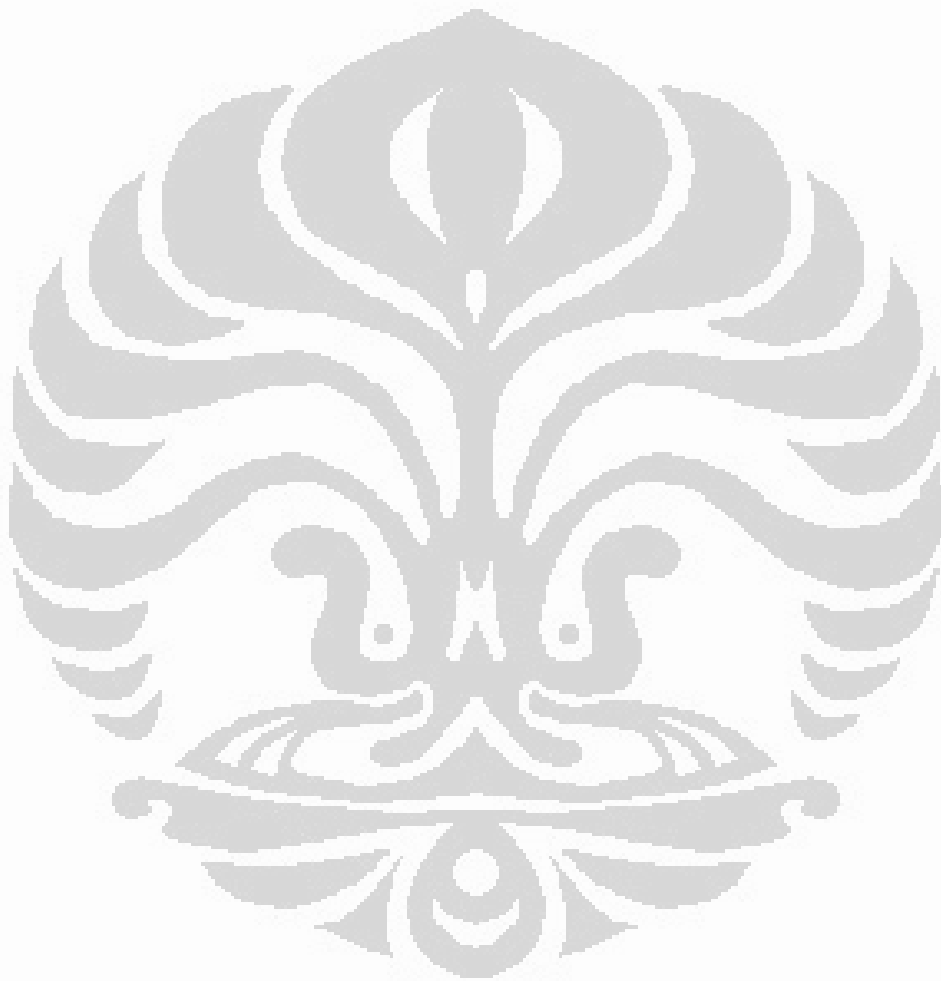
Jalanan resmi putusan ini diberikan
untuk dan atas permohonan Terkusut
dengan surat tgl. _____

Pengadilan Negeri Jakarta Utara
Panitera / Sekretaris,




Ny. Churtoje Kharuparaw, SH
NIP. 040012658

NOMOR :	3550
TGL :	21-9-1992
PARAF :	<u>WNA</u>



**PENGADILAN TINGGI
JAKARTA**



SALINAN PUTUSAN

No: 158 /PDT/1993 /PT DKI.

DALAM PERKARA BANDING PERDATA



antara:

PT. SUMMARECON AGUNG

melawan

ROBERT SUDJASMIN.

P U T U S A N

Nomor 158/PDT/1993/PT.OKI.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding dengan Hakim Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 8 Mei 1993 No.61/Pen/1993/158/PDT/1993/PT.OKI. telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara :

P.T. SUMMARECON AGUNG,

berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan No.42 Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Herman Zakaria, S.H. Advokat dan Pengacara berkantor di Jalan Sultan Agung No.62 Jakarta Selatan ;

selanjutnya disebut :

PEMBANDING/TERBANDING, semula PENGGUGAT dalam Kompensi/Terpuqat dalam Rekompensi ;

LAWAN :

1. ROBERT SUDJASMIN,

beralamat di Jalan Kayu Putih Tengah I.A /1 Jakarta Timur, sekarang beralamat di Jalan Janur Indah XI Blok LB.13 No.9 Perumahan Kelapa Gading Pormal Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Yusup Abdullah, S.H. Advokat dan Pengacara berkantor di Jalan Dr. Kusuma Atmaja No. 70 Jakarta, selanjutnya disebut :

TERBANDING/PEMBANDING, semula TERGUGAT I dalam Kompensi/Pengpuqat dalam Rekompensi;



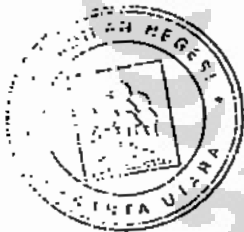
2. NEGARA



2. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN cq. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA cq. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA KANTOR WILAYAH VI JAKARTA,
beralamat di Jalan Cisadane No.6 Jakarta Pusat ; dan

3. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK cq. KANTOR LELANG NEGARA KLAS I JAKARTA,
beralamat di Jalan Kramat No.20 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Sri Sundari, S.H. Staf Biro Hukum dan Humas Departemen Keuangan ;
selanjutnya disebut :
TURUT TERBANDING/PEMBANDING, semula TURUT TERGUGAT I, II dalam Kompensi/Turut Terkuat dalam Rekonpensi ;

4. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN JAKARTA UTARA,
beralamat di Jalan Yos Sudarso No.27-29 Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Nurmaksudi, S.H. Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Jakarta Utara ;
selanjutnya disebut :
TURUT TERBANDING/PEMBANDING, SEMULA TURUT TERGUGAT III dalam Kompensi/Turut Terkuat dalam Rekonpensi ;



5. ABDULLAH bin NAMAN,
beralamat di Kampung Rt.003 Rw.02 Kelurahan Cakung Timur Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut :
TERBANDING, semula TERGUGAT II dalam Kompensi/Turut terkuat dalam Rekonpensi ;

6. NEGARA.....

6. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI cq. PEMERINTAH DKI-JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Yos Sudarso No.27-29 Jakarta Utara, selanjutnya disebut : TURUT TERBANDING, semula TURUT TERGUGAT-IV dalam Kompensi/Turut Terkuat dalam Rekonpensi ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini seperti tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991/Pn.Jkt.Ut. yang umarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I-II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV ;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KOMPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik/yang berhak atas :
 - a. Sebidang tanah girik C No.060 Persil 790 Blok S.II seluas ± 4252 M2 (empat ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja Jakarta Utara diperoleh Penggugat dari Saimun bin Nawir berdasarkan Akte Pelepasan Hak atas Tanah

No.3

No.3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Soecilo Soomroono selaku Pongganti Willy-Silitonga Notaris di Jakarta ;

b. Sebidang tanah seluas ± 406.000 M2 (empat, ratus enam ribu meter persegi) yang terletak di, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja Jakarta Utara, berdasarkan Akte Pelapasan Hak Atas Tanah No.9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta - yang telah dikeluarkan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya No.242/-711 tanggal 19 Januari 1989 dengan segala akibat hukumnya ;

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan-Dua yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III atas nama Tergugat II tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak semula ;
5. Menyatakan tidak sah Risalah Lelang No.388 tanggal 3 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua ;
6. Menghukum Tergugat II dan Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini ;
7. Mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Penetapan No.17/Pdt/G/1491/PN.Jkt.Ut. dengan Berita acara tanggal 15 April 1991 ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Membebaskan biaya perkara ini sebesar Rp.252.500,- (dua ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) kepada Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang,.....

Menimbang, bahwa dari Akte permohonan banding :

1. Nomor 48/1992-Ap. yang dibuat oleh Ny. Charlotte Suri-bory, S.H. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, ternyata bahwa pada tanggal 15 Juli 1992 Kuasa Pengugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi (Herman-Zakaria, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Juli 1992) telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No. 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. ;
2. Nomor 47/1992-Ap. yang dibuat oleh Ny. Charlotte Suri-bory, S.H. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, ternyata bahwa pada tanggal 14 Juli 1992 Kuasa Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi (Yusup Abdullah, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Juli 1992) telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. yang diberitahukan kepadanya tanggal 14 Juli 1992 ;
3. Nomor 68/1992-Ap. yang dibuat oleh Ny. Charlotte Suri-bory, S.H. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, ternyata bahwa pada tanggal 27 Agustus 1992 Kuasa Turut Tergugat I dan II dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekompensi (Sri Sundari, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Juli 1992) telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. yang diberitahukan kepadanya tanggal 19 Agustus 1992 ;
4. Nomor 56/1992-Ap. yang dibuat oleh Ny. Charlotte Suri-bory, S.H. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, ternyata bahwa pada tanggal 10 Agustus 1992 Kuasa Turut Tergugat III dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekompensi (Nurmaksudi, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Agustus 1992) telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. yang diberitahukan kepadanya tanggal 29 Juli 1992 ;

Menimbang,

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut masing masing telah diberitahukan dengan seksama kepada pihak lawannya ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Terbanding/Pembanding semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat I dan II dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi dan Turut Terbanding/Pembanding semula Turut-Tergugat III dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi tidak mengajukan memori banding ;


TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, Turut Tergugat I dan II dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi dan Turut Tergugat III dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi, adalah dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat lain menurut Undang-Undang, karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima ;


Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991 PN.Jkt.Ut. berpendapat bahwa segala alasan dan pertimbangan hukum Hakim pertama yang telah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah benar, oleh karena itu segala alasan dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan dan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri ;

Menimbang, bahwa akan tetapi sepanjang terbukti Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum Pengadilan Tinggi perlu memberikan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang,



Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan yang di kemukakan Penggugat dalam gugatannya yaitu bahwa tindakan tindakan Tergugat I yang telah melaporkan salah seorang - Direktur dari Perusahaan Penggugat kepada Polda Metro Jaya bahwa ia telah melakukan penyerobotan tanah, padahal diketahui atau patut diketahui oleh Tergugat I bahwa sengketa tanah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I merupakan sengketa perdata yang seharusnya diselesaikan secara perdata, tambahan pula dengan mengirimkan surat tegoran/peringatan yang tidak berdasar kepada Yayasan BPK Pena-bur KPS Jakarta serta mengekspos berita-berita yang tidak benar antara lain di surat-surat kabar Harian Suara Pembaruan yang sifatnya tendensius dan mendiskreditkan Penggugat dan juga pengaduannya kepada Turut Tergugat IV yang menyebabkan dikeluarkannya Surat penghentian pembangunan oleh Turut Tergugat IV ;



Menimbang, bahwa walaupun alasan-alasan Penggugat tersebut dibantah namun Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dengan melihat status pendidikan dan kehidupan Tergugat I dalam masyarakat sepatutnya Tergugat I memahami bahwa - sengketa yang timbul adalah sengketa mengenai hak milik, sehingga dengan adanya pengaduan-pengaduan kepada Instansi lain selain ke Pengadilan yang berwenang mengadili tentang hak milik merupakan suatu tindakan untuk mempersulit pelaksanaan pembangunan yang sedang dilakukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa perbuatan yang demikian itu merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan tata kehidupan dalam bermasyarakat ;

Menimbang, bahwa dengan dasar pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi mendukung putusan Pengadilan Negeri yang telah menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. yang dikehendaki banding tersebut dapat dikuatkan ;

Menimbang,



Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri a quo dikuatkan maka Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Terbanding/Pembanding semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, Turut Terbanding/Pembanding semula Turut-Tergugat I dan II dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi, dan Turut Terbanding/Pembanding semula Turut-Tergugat III dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat banding ini ;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menrima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Terbanding/Pembanding semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat I dan II dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi, dan Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat III dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi tersebut ;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. yang mencabut banding ;

Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Terbanding/Pembanding semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat I dan II dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi, dan Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat III dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi, untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara dalam tingkat banding ini yang hingga kini dirancang sebesar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) ;

Oemikianlah

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari SABTU, tanggal 29 MEI 1900 SEMBILAN. PULUH TIGA oleh kami : SUHADI, S.H. Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, NY. MARIANNA SUTADI, SH dan SUMARIA BASTAMAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim-Anggota dan pada hari itu juga putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka un tuk umum, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta - dibantu oleh SARDJOKO, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara.-



Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

1. NY. MARIANNA SUTADI, S.H.

SUHADI, S.H.

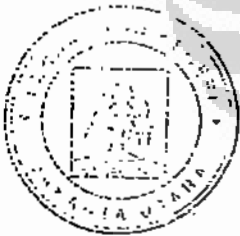
ttd.

2. SUMARIA BASTAMAN, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

SARDJOKO



Perincian Biaya banding :

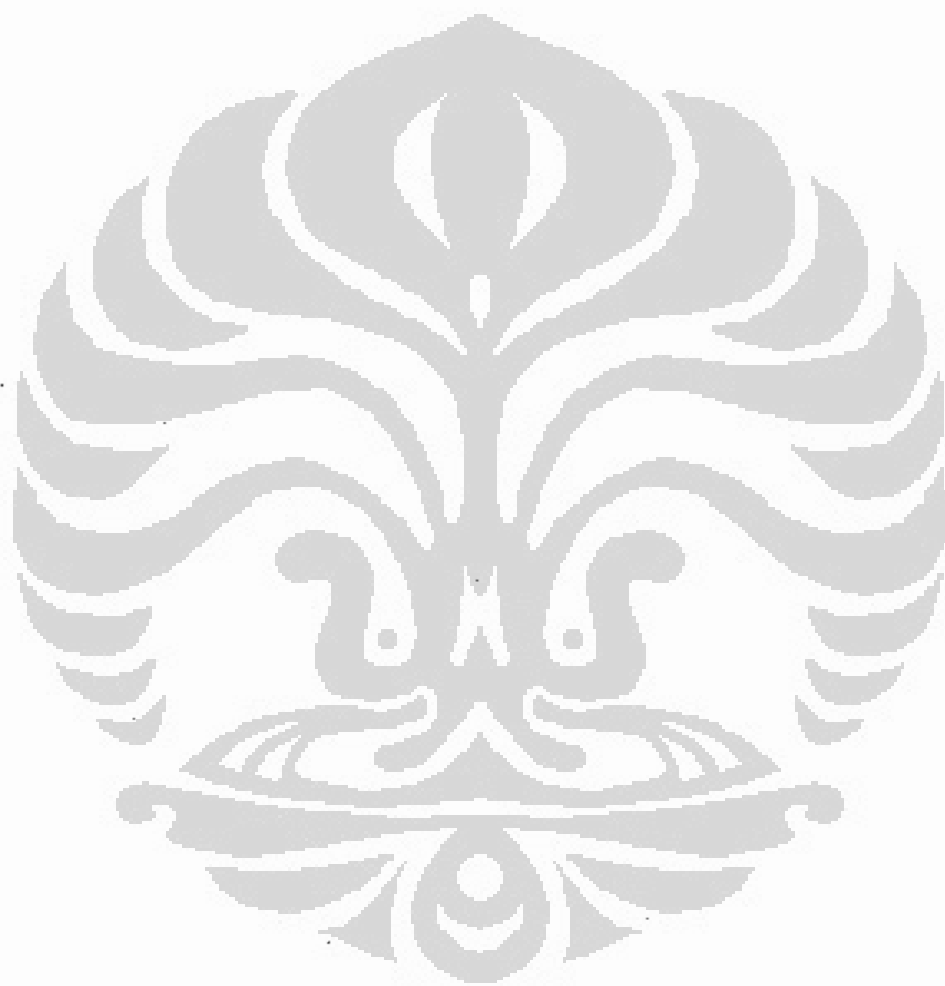
1. Meteral	Rp. 1.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Biaya Administrasi banding	Rp. 23.000,-
Jumlah	Rp. 25.000,-

Untuk salinan sesuai dengan aslinya
dikembalikan untuk dinas
PANGADILAN TINGGI JAKARTA
SEKRETARIS
DARMAWAN SARGINI, SH.
NIP. 040012003

Salinan resmi putusan ini diberikan
untuk dan atas permohonan TURYONO
dengan surat tgl.
Pangadilan Nagori Jakarta Utara
Panitera / Sekretaris.

PANGADILAN NEGERI
JAKARTA UTARA
METERAL TEMPEL
Isy. Charlotte Khusnawati, SH
NIP. 040012658

NOMOR :	3551.
TGL :	21-9-1999.
PARAF :	<u>WRK</u>



MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA



SALINAN PUTUSAN

Reg. No. 538 K/Pdt./19 94.

PERKARA KASASI PERDATA

antara

ROBERT SUDJASMIN. dkk.

melawan

PT. SUMMARCON AGUNG



Nomor : 538 K/Pat/1994.-

MEMI KADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. ROBERT SUDJASMIN, bertempat tinggal di Jalan Janur Indah XI, Blok LB.13 No.9, Perumahan Kelapa Gading Permai Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : PAUL H. SIDHARTA, SH. Pengacara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 1993,
2. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Yos Sudarso No.27-29 Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : NURMAKSUDI, SH., J. SOETARTO, SH., IGNATIUS TOEKINO, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 September 1993,
3. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI cq. PEMERINTAH DKI JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Yos Sudarso No.27-29 Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : J. PAKPAHAN, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 1993,
4. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN cq. BADAN URUSAN



PIUTANG

PIUTANG NEGARA cq. BADAN URUSAN PIUTANG
NEGARA KANTOR WILAYAH VI JAKARTA, ber-
alamat di Jalan Cisadane No.6 Jakarta
Pusat, dan
NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq.
DEPARTEMEN KEUANGAN cq. DIREKTORAT
JENDERAL PAJAK cq. KANTOR LELANG NEGARA
KLAS I JAKARTA, beralamat di Jalan
Kramat No.20 Jakarta Pusat,

Pemohon kasasi I, II, III dan IV dahulu
Tergugat I-Terbanding juga Pembanding,
turut Tergugat III-turut Terbanding juga
Pembanding, turut Tergugat IV-turut Ter-
banding, turut Tergugat I dan II-turut
Terbanding juga Pembanding ;

m e l a w a n :

P.T. SUMMARECON AGUNG, berkedudukan di
Jalan Perintis Kemerdekaan No.42 Jakarta
Timur,

Termohon kasasi dahulu Penggugat-Pembanding
juga Terbanding ;

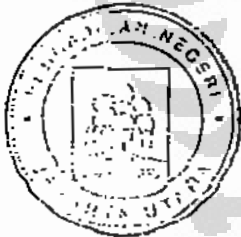
d a n :

ABDULLAH bin NAMAN, bertempat tinggal di
Kampung RT.003 RW.02, Kelurahan Cakung
Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur
(telah meninggal dunia),
turut Termohon kasasi dahulu Tergugat II-
Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang,



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang termohon kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang para pemohon kasasi dan turut termohon kasasi sebagai tergugat asli I, turut tergugat III, IV, turut tergugat I, II dan tergugat asli II dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Penggugat asli mempunyai hak atas tanah :

- a. sebidang tanah girik C No.868 persil No.798 Blok S.II seluas ± 4.252 m² yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dari Saimun bin Nawir berdasarkan akte pelepasan hak atas tanah No.3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Soesilo Soemarsono selaku pengganti Willy Silitonga Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut "Tanah A" ;
- b. sebidang tanah seluas ± 406.000 m² yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, dahulu Rawa Gatel, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dari PT. Raka Utama (yang mendapat haknya berdasarkan Surat Naskah Serah Terima Tukar Menukar (Ruislag) Tanah Rawa Gatel tertanggal 29 Juli 1988 dengan Angkatan Bersenjata Republik Indonesia, Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat) berdasarkan akta pelepasan hak atas tanah No.9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut "Tanah B" ;

bahwa Tergugat asli I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengklaim tanah hak Penggugat asli tersebut diatas yaitu tanah A dan sebagian tanah B sebagai miliknya ;

bahwa

bahwa Tergugat asli I telah melaporkan Penggugat asli kepada Walikota Jakarta Utara cq. Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara yang pada pokoknya menuduh Penggugat asli telah menyerobot tanah milik Tergugat asli I dan mendirikan bangunan di atasnya, sehingga oleh karena itu pembangunan yang dilaksanakan oleh Penggugat asli dihentikan dengan keluarnya surat dari Walikota Jakarta Utara tertanggal 4 Januari 1991 No.41/1.785.2 kepada PT. Summarecon Agung (Penggugat asli) perihal penghentian kegiatan pembangunan diatas tanah sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;

bahwa Penggugat asli sudah menjadi pemilik dan yang berhak atas tanah pada sub.A sejak tanggal 1 Agustus 1985 dan menguasai tanah pada sub.B sejak 1 Oktober 1988 yang dikuasai terus sampai saat ini.

Sedangkan Tergugat asli I melakukan pembelian lelang seperti termuat dalam risalah lelang No.338, baru tanggal 5 Maret 1990 dan tanpa menguasai secara fisik, karena berada dalam kekuasaan Penggugat asli, bahkan pada waktu itu tanah tersebut sedang dalam proses pembangunan oleh Penggugat asli. Oleh karena itu seharusnya Tergugat asli I mempunyai prasangka siapakah pemilik/yang berhak atas tanah yang dibeli melalui lelang tersebut (lihat putusan Mahkamah Agung No.858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971) ;

bahwa sertifikat Hak Milik Tergugat asli I No.139/ Kelurahan Pegangsaan Dua atas nama Tergugat asli II tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti pemilik, sebab Tergugat asli II yang namanya tercantum dalam sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut tidak pernah

memiliki

memiliki girik C No.1090/761/SI yang dipergunakan untuk pembuatan sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua dan juga tidak pernah membuat apalagi memperoleh sertifikat tersebut. Dan Tergugat asli II dengan tegas menyatakan bahwa tanah garapan yang pernah digarapnya telah dilepas-kan kepada SUAD tahun 1965 dan sejak itu Tergugat asli II tidak mempunyai tanah lagi.

Dengan demikian maka bukti sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut telah terbukti mengandung cacat yuridis dan tidak mempunyai daya kerja serta bukan merupakan bukti untuk tanah dimaksud sejak dikeluarkannya oleh turut Tergugat asli III.

Oleh karena itu segala perbuatan hukum yang didasarkan pada bukti sertifikat tanah dimaksud, termasuk perbuatan pembelian melalui lelang oleh Tergugat asli I dan turut Tergugat asli II adalah batal demi hukum ;

bahwa tindakan-tindakan Tergugat asli I yang telah melaporkan salah seorang Direktur Penggugat asli kepada Rolda Metro Jaya dan juga adanya surat tegoran yang tidak berdasar kepada Yayasan BPK Penabur KPS Jakarta serta mengekspos berita-berita yang tidak benar dari surat kabar harian Suara Pembaharuan yang sifatnya tendensius dan mendeskreditkan Penggugat asli dan juga ponguduannya kepada turut Tergugat asli IV yang menyebabkan dikeluarkannya surat penghentian pembangunan, jelas merupakan perbuatan yang telah mencemarkan nama baik Penggugat asli dan juga merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu Penggugat asli berhak menuntut ganti kerugian secara materil akibat terlambatnya penyelesaian pembangunan diatas tanah sengketa sebesar Rp.2.934.750.000,- (dua

milyar

milyar sembilan ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) maupun secara moril yang sulit dinilai dengan uang, namun jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat asli, mohon agar Pengadilan berkenan mempertimbangkan untuk melarang turut Tergugat asli IV melaksanakan suratnya No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 tentang penghentian pembangunan dan segala akibatnya termasuk pemberian IMB yang dimohon Penggugat asli atas bangunan-bangunan yang dibangun diatas "Tanah sub.A dan sub.B" ;

bahwa karena dikhawatirkan Tergugat asli I akan mengalihkan harta kekayaannya mohon agar diletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan Tergugat asli I baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, teristimewa atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di Jalan Jujur Indah XI Blok LB.13 No.9 Perumahan Kelapa Gading Permai Jakarta Utara ;

bahwa Tergugat asli II dan para turut Tergugat asli ikut digugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan dalam perkara ini ;

bahwa karena gugatan Penggugat asli didasarkan pada surat otentik, maka keputusan dalam perkara ini dapat kiranya dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet ataupun kasasi ;

bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam

Dalam Provinsi :

- Melarang turut Tergugat I melaksanakan suratnya No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 tentang penghentian kegiatan pembangunan dan segala akibatnya termasuk pemberian IMB atas bangunan-bangunan yang dibangun diatas tanah hak Penggugat seperti dimaksud dalam sub.A diatas yang diperoleh berdasarkan Akte Pelepasan Hak atas Tanah No.3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Soesilo Soemarsono selaku pengganti Notaris Willy Silitonga dan seperti dimaksud dalam sub.B diatas yang diperoleh berdasarkan Akte Pelepasan Hak atas Tanah No.9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan Notaris John Leonard Waworuntu ;



- Menghukum turut Tergugat IV dengan uang paksa setiap kali melanggar putusan provisi ini sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atau suatu jumlah lain yang dianggap patut menurut Pengadilan ;

Dalam Tindakan Pendahuluan :

Menetapkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah bangunan rumah tinggal hak Tergugat I, terdapat di Jalan Janur Indah XI Blok LB.13 No.9 Komplek Perumahan Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara dan benda-benda lainnya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan Penggugat sampaikan kemudian, sampai mencukupi suatu jumlah sesuai besarnya tuntutan Penggugat ;



Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) seperti dikemukakan diatas ;

~~Jakarta, 10 Januari 1991~~

- Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik/yang berhak atas :

a. sebidang tanah girik C No.868 persil No.798 Blok S.II seluas lebih kurang 4.252 M2 (empat ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang diperoleh Penggugat dari Saimun bin Nawir berdasarkan Akte Pelepasan Hak atas Tanah No.3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Soesilo Soemursono selaku pengganti Willy Silitonga Notaris di Jakarta ;

b. sebidang tanah seluas lebih kurang 406.000 M2 (empat ratus enam ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang diperoleh Penggugat dari PT. Raka Utama berdasarkan Akte Pelepasan Hak atas Tanah No.9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta, yang telah dikeluarkan Surat Izin Peruntukan Penggunaannya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya No.242/-1.711 tanggal 19 Januari 1989 ;

dengan segala akibatnya menurut hukum ;

- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp.2.934.750.000,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus tunai ;

- Menyatakan

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua yang telah dikeluarkan oleh turut Tergugat III atas nama Tergugat II, tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak semula (buiten effect stellen) ;
 - Menyatakan Risalah Lelang No.388 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua, adalah batal demi hukum (nietig) ;
 - Menyatakan putusan dalam provisi sah dan berharga ;
 - Menghukum Tergugat II dan para turut Tergugat untuk mematuhi dan mentaati putusan dalam perkara ini (om tegehengen en te gedogen) ;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet ataupun kasasi ;
- Biaya-biaya menurut hukum ;

A t a u :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon dapat diputus sesuai azas kepatutan dan kepatutan menurut hukum (Lex aequo et bono) ;

bahwa terhadap gugatan tersebut oleh Tergugat asli I, turut Tergugat I.s/d IV telah diajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

bahwa surat kuasa Penggugat tidak khusus dan tidak memenuhi kekuatan hukum yang berlaku ;

bahwa Tergugat-nya kurang lengkap karena PN. Industri Sandang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

bahwa dasar hukum gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena pencemaran nama baik, merupakan suatu bentuk penghinaan sebagaimana diatur dalam KUH.Pidana malah bentuk gugatan tersebut harus terlebih dahulu ada suatu

keputusan

keputusan pidana tentang hal tersebut, karena itu gugatan Penggugat terlalu dini/prematur ;

bahwa gugatan Penggugat kabur dan membingungkan karena disatu pihak gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena pencemaran nama baik, tetapi dipihak lain dalam provisinya mohon agar Pengadilan melarang turut Tergugat IV melaksanakan suratnya No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 ;

bahwa obyek tanah yang digugat tidak jelas, karena Penggugat tidak secara tegas dan jelas menunjukkan/memperlihatkan batas-batas tanahnya ;

bahwa Tergugat-nya kurang lengkap, CV. Griya Tirta tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

bahwa kantor pelayanan PBB Jakarta Utara juga seharusnya diikut sertakan sebagai pihak ;

bahwa gugatan yang ditujukan pada turut Tergugat I dan II adalah salah alamat dan tidak tepat, karena turut Tergugat I dan II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat ;

bahwa gugatan Penggugat kabur, karena petitum tidak didukung oleh posita ;

bahwa sebutan terhadap turut Tergugat IV yaitu : Negara RI cq. Pemerintah RI cq. Departemen Dalam Negeri cq. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Utara adalah tidak tepat, karena Walikota Jakarta Utara adalah pelaksana administratif dari Gubernur KDKI Jakarta, bukan merupakan badan hukum publik yang dapat dijadikan sebagai pihak ;

bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.) ;

bahwa



bahwa oleh Tergugat asli I juga diajukan gugatan rekonsensi dan sebagai Penggugat Rekonsensi telah mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

bahwa apa yang termuat dalam bagian konpensasi mohon dianggap termasuk dalam bagian rekonsensi ini ;

bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sebidang tanah seluas 8.320 M2 yang diperoleh dari pembelian melalui lelang terbuka dan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua Jakarta Utara dengan batas-batas yang tersebut dalam sertifikat tersebut. Tanah milik Penggugat Rekonsensi tersebut secara tanpa hak dan ijin Penggugat Rekonsensi telah dipakai oleh Tergugat Rekonsensi untuk jalan, selokan/ saluran air serta kavling-kavling dan sebagian lagi telah dibangun rumah-rumah mewah dalam keadaan hampir selesai. Tindakan Tergugat Rekonsensi ini selain tindakan melanggar hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 BW, juga merupakan tindakan pidana ;

bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonsensi ini, maka telah merugikan Penggugat Rekonsensi karena tidak dapat memakai tanahnya yang rencananya akan didirikan rumah sakit. Selain itu tanah Penggugat Rekonsensi yang tadinya merupakan satu kesatuan telah tercabik-cabik dan terpisah-pisah oleh jalan-jalan, saluran air serta bangunan-bangunan ; juga ternyata tidak memiliki IMB ;

bahwa semua kerugian Penggugat Rekonsensi ini adalah menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonsensi, yaitu harga tanah dimana tanah hak milik Penggugat Rekonsensi berada adalah tidak kurang dari Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) tiap M2, dengan demikian tanah seluas 8.320 M x Rp.4.000.000,- = Rp.33.280.000.000,- (tiga puluh tiga

milyar

milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

Selain itu kerugian moril Penggugat Rekonpensi kalau dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan Penggugat Rekonpensi tidak kurang dari Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Sehingga seluruh kerugian Penggugat Rekonpensi adalah Rp.38.530.000.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) ;

bahwa namun demikian Penggugat Rekonpensi lebih suka jika Tergugat Rekonpensi mengembalikan tanah hak milik Penggugat Rekonpensi dalam keadaan utuh yaitu seluas 8.320 M2. Sedangkan jalan-jalan serta saluran air yang sudah dibangun Tergugat Rekonpensi seluas ± 4.000 M2, Tergugat Rekonpensi dapat membayar kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah)

tiap M2, dengan demikian harga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi adalah 4.000 x Rp.4.000.000,- = Rp.16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah) ;

bahwa untuk menjamin terlaksananya gugatan Penggugat Rekonpensi dan untuk menjaga agar Tergugat Rekonpensi tidak memindah-tangankan harta kekayaannya, mohon agar bangunan kantor berikut tanah milik Tergugat Rekonpensi yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan No.42 Jakarta Timur serta harta kekayaan Tergugat Rekonpensi lainnya dikenakan sita jaminan ;

bahwa karena dalil-dalil Penggugat Rekonpensi didukung oleh bukti-bukti otentik, maka sangat beralasan bila keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, verzet/bantahan atau kasasi..

Dan

Dan selanjutnya Penggugat Rekonpensi mohon keputusan provisi agar Tergugat Rekonpensi dilarang melakukan kegiatan apapun diatas tanah hak milik No.139/Pegangsaan Dua selama keputusan dalam perkara ini belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti, dan jika Tergugat Rekonpensi melanggar dihukum membayar uang paksa sebesar Rp.100.000.000,- (soratus juta rupiah) tiap-tiap hari ;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) ;
4. a. Primair :

Menghukum Tergugat Rekonpensi dan atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan bidang tanah hak milik No.139/Pegangsaan II, Jakarta Utara, yang tidak terkena/terpakai untuk jalan-jalan dan saluran air kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong ;

- Menghukum pula Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi atas pemakaian tanah milik Penggugat Rekonpensi untuk jalan-jalan dan saluran air sebesar Rp.16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;

b. Subsidair :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar

ganti

ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.38.530.000.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;

5. Menyatakan keputusan Provisi tersebut adalah sah dan berharga ;
6. Menyatakan bahwa keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;
Atau kalau Pengadilan ini berpendapat lain, mohon dijatuhkan keputusan yang seadil-adilnya menurut hukum ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri

Jakarta Utara telah mengambil putusan, dengan putusannya

tanggal Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut., yang amar-nya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

" Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, turut Tergugat I,II,
" turut Tergugat III, turut Tergugat IV ;

" DALAM PROVISI :

" - Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

" DALAM POKOK PERKARA :

" DALAM KONPENSI :

" 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

" 2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah satu-satu-

" nya pemilik/yang berhak atas :

" a. Sebidang tanah girik C No.868 persil 798 Blok S.II

" seluas ± 4.252 m2 (empat ribu dua ratus lima puluh

dua

- " dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan
" Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara,
" diperoleh Penggugat dari Saimun bin Nawir ber-
" dasarkan Akte Pelepasan Hak atas Tanah No.3
" tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan
" Soesilo Soemarsono selaku pengganti Willy
" Silitonga, Notaris di Jakarta ;
- " b. Sebidang tanah seluas ± 406.000 m2 (empat ratus
" enam ribu meter persegi) yang terletak di Kelu-
" rahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta
" Utara, berdasarkan Akte Pelepasan Hak atas Tanah
" No.9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan
" John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta yang
" telah dikeluarkan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan
" Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan surat-
" nya No.242/-711 tanggal 19 Januari 1989 dengan
" segala akibat hukumnya ;
- " 3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan me-
" lawan hukum ;
- " 4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua
" yang dikeluarkan oleh turut Tergugat III atas nama
" Tergugat II tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak
" semula ;
- " 5. Menyatakan tidak sah Risalah Lelang No.388 tanggal
" 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat
" Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua ;
- " 6. Menghukum Tergugat II dan para turut Tergugat untuk
" mentaati putusan dalam perkara ini ;
- " 7. Mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh
" Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan

Penetapan

" Penetapan No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. dengan Berita

" Acara tanggal 15 April 1991 ;

" 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

" DALAM REKONPENSI :

" - Menolak gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/

" Tergugat I Konpensasi untuk seluruhnya ;

" DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

" - Membebankan biaya perkara ini sebesar Rp.252.500,-

" (dua ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah)

" kepada Tergugat I Konpensasi/Penggugat Rekonsensi ;

" putusan mana dalam tingkat Banding atas permohonan Ter-

" gugat I, turut Tergugat I, II dan III telah dikuatkan

" oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal

" 29 Mei 1993 No.158/PDT/1993/PT.DKI. ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan

kepada Tergugat I-Pembanding, turut Tergugat III-Pemban-

turut Tergugat IV-turut Terbanding dan turut Ter-

gugat II-Pembanding pada tanggal 25 Agustus 1993,

28 Agustus 1993 dan 12 Nopember 1993 kemudian terhadapnya

oleh Tergugat I-Pembanding, turut Tergugat III-Pembanding,

turut Tergugat IV-turut Terbanding dan turut Tergugat I, II

Pembanding dengan perantaraan kuasanya masing-masing bur-

dasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 1993,

7 September 1993, 9 September 1993 dan 21 September 1993

diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal

7-September 1993, 8 September 1993, 9 September 1993 dan

25 Nopember 1993 sebagaimana ternyata masing-masing dari

akte permohonan kasasi No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. yang

dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta

Utara, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi

yang

yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 20 September 1993, 22 September 1993, 22 September 1993 dan 9 Desember 1993 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat-Terbanding yang pada tanggal 24 Januari 1994 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I-Pembanding, turut Tergugat III-Pembanding, turut Tergugat IV-turut Terbanding dan turut Tergugat I, II-Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 5 Pebruari 1994 ;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi I, II, III dan IV dalam memori kasasi-nya tersebut masing-masing pada pokoknya ialah :

Alasan kasasi dari pemohon kasasi I :

1. bahwa Pengadilan Tinggi a quo telah mengambil alih segala alasan dan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang sesungguhnya telah salah dan keliru melaksanakan hukum pembuktian yaitu : tanah sub.A milik termohon kasasi yang diperoleh dari Saimun bin Nawir atas tanah adat letter C.868 persil 798/S.II adalah tidak sama dengan tanah hak milik No.139/Pegangsaan Dua yang di-konversi dari tanah milik adat letter C.1090 No.persil 761/SI milik pemohon kasasi I.

Dengan demikian tidak terbukti bahwa tanah sub.A milik

termohon

termohon kasasi adalah sama dengan tanah No.139/Pegang-
saan Dua milik pemohon kasasi I ;

2. bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri dalam putusan
perkara a quo terdapat kontradiksi satu sama lainnya
yaitu dalam perkara ini ada 3 surat bukti milik termohon
kasasi yang diajukan dengan cara tidak beritikad baik
atau melawan hukum yaitu :

a. Bukti P.1a berupa Akta No.3 tanggal 1 Agustus 1985,
dalam minut Akta yang disimpan oleh Pengadilan Negeri
Jakarta Pusat, luas tanahnya adalah 4.900 M2, sedang-
kan dalam salinan Akta yang diajukan sebagai bukti
P.1a di Pengadilan Negeri Jakarta Utara oleh termohon
kasasi sudah diubah dengan Tipp-Ex menjadi luas tanah
4.252 M2 (bandingkan P.1a dengan T.I-14).

Dan mengenai perbedaan luas ini telah menjadi seng-
keta dengan adanya dugaan pemalsuan, namun Majelis
Hakim tidak mempertimbangkan hal tersebut dengan

alasan tanah tersebut sub.A adalah tanah girik yang
belum pernah dilakukan pengukuran, sehingga tidak
diketahui dengan pasti luas tanah yang sebenarnya.

Seharusnya judex facti mempertimbangkan adanya per-
buatan men-Tipp Ex bukti tersebut dan tidak meng-
anggap sepele adanya bukti yang di Tipp Ex oleh
termohon kasasi ; apalagi PP.10'61 → Luas 4.390 m²

b. Bukti fotocopy (P.6.h) berupa daftar ex pemilik tanah
dalam proyek SUAD di Kelurahan P.Gadung dan Pegang-
saan pada Nomor urut 90 terdapat Nomor 177 dengan
nama "ABDULLAH b. NAMAN", hal tersebut adalah hasil
Tipp Ex dari yang sebenarnya adalah nama "MUHAJA".
Selain itu pada bukti fotocopy P.6.h pada bagian



Ada 3 (tiga) ukuran Luas.

Yg Benar PP.10 th 61 → 4.390 m²

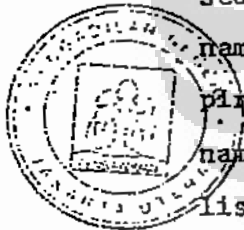
Lihat halaman (30)

dawah

bawah sebelah kiri terdapat ketikan sebagai berikut :
Mengetahui Komandan/KOMASAD Wakil Soeyono, hal tersebut terdapat kejanggalan sebab Soejono baru menjabat WADAM KOMASAD mulai tanggal 17 September 1970, sedangkan tanggal dalam bukti P.6.h dibuat tanggal 20 Juni 1967 dan dalam penulisan Soeyono pada bukti tersebut telah menggunakan ejaan baru, padahal pada waktu itu masih berlaku ejaan lama karena ejaan baru, baru berlaku pada tanggal 16 Agustus 1972. Selain itu saksi Soejono dalam persidangan telah menyatakan bahwa tanda tangan dalam bukti P.6.h adalah bukan tanda tangannya dan juga menyatakan tidak mengetahui adanya pembebasan tanah ;



- c. Bukti fotocopy P.6.1, pada halaman terakhir Nomor urut 38, nomor peta sawah 177-dengan nama "ABDULLAH", sedang aslinya berdasarkan bukti Pm.K.1 tercantum nama "MUHAJA". Jadi bukti fotocopy P.6.1 yang dilampirkan termohon kasasi adalah hasil Tipp Ex dari nama "MUHAJA" kemudian diganti "ABDULLAH" yang penulisan huruf A nya juga lain sekali dengan halaman-halaman sebelumnya ;



3. bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tk.I dalam putusan perkara a quo yang menyatakan bahwa pemohon kasasi I sebagai pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik, maka harus dilindungi oleh Undang-Undang, namun dalam penerapan hukumnya tidak dilakukan secara konsisten.

Padahal dalil-dalil gugatan rekonsensi pemohon kasasi I telah disertai bukti-bukti yang kuat sebagai berikut :

- Telah ada Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua (T.I-1c) ;

- Telah

- Telah ada Risalah Lelang No.338/1989-90 tanggal 5 Maret 1990 (T.I-1a) ;
- Sebelum Lelang telah diperoleh S.K.P.T. tertanggal 3 Maret 1990 (T.I-1b) ;
- Keberadaan letak tanah dilapangan, Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangaan Dua yang berasal dari konversi tanah milik Adat dari girik C No.1090 persil 761/SI dipertegas dengan Berita Acara pengukuran dan penunjukkan batas-batas tanah Hak Milik No.139/Pegangaan Dua yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, disaksikan juga oleh termohon kasasi sendiri (bukti T.I-7 , Pm.K.3 dan 4) ;
- Tanah Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangaan Dua berasal dari konversi tanah bekas Hak Milik Adat girik C No.1090 persil 761/SI yang pensertifikatan tunduk pada ketentuan konversi sesuai dengan U.P.R.A. No.5/1960 jo. P.P. No.10/1961 P.M.P.A. No.2/1962 ;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala IPEDA DKI Jakarta tanggal 15 Agustus 1974 No.3735/6/R/1974 (bukti TT.III-2) ;
- Telah dilakukan pengumuman lelang melalui harian "SUARA PEMBAHARUAN" dan "BERITA BUANA" untuk memberi kesempatan kepada pihak ketiga jika keberatan, dan ternyata sampai saat pelelangan dilaksanakan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan termasuk termohon kasasi (TT.I,II-21) ;
- Bahwa adanya Surat Pernyataan dari turut Tergugat I, II yang menyatakan bahwa Manager P.T. SUMMARECON



AGUNG

AGUNG pernah menawar tanah yaitu Sertifikat No.139/
Pegangsaan Dua atas nama ABDULLAH bin NAMAN dan
Sertifikat No.135/Pegangsaan Dua atas nama RAUMIN
bin NAMIN, selain itu juga pernah mengajukan permo-
honian untuk membeli kedua tanah tersebut (Sertifikat
No.139 dan No.135/Pegangsaan Dua) diluar lelang umum
untuk kepentingan pembangunan proyek perumahan yang
dikelola oleh P.T. SUMMARECON AGUNG (TT.I,II-31) ;
Berdasarkan hal terurai diatas sudah lengkap dalil-
dalil dan bukti-bukti yang mendukung dikabulkannya
gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi, namun judex
facti tidak pernah mempertimbangkan dalil-dalil dan
bukti-bukti tersebut ;



4. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri dalam pu-
tusan perkara a quo yang dibenarkan dan diambil alih
begitu saja sebagai alasan dan pertimbangan hukum
Pengadilan Tinggi sendiri adalah tidak melaksanakan
azas hukum yang memberikan perlindungan hukum kepada
pihak yang beritikad baik.



Pada hal telah diuraikan diatas, bahwa tanah dengan
Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tidak ter-
bukti termasuk "Tanah A dan Tanah B" milik termohon
kasasi. Namun judex facti telah menutup mata terhadap
tindakan termohon kasasi yang licik dan melawan hukum
yaitu telah men-Tipp Ex bukti fotocopy atas nama MUHAJA
yang diganti dengan nama ABDULLAH. Oleh karena itu se-
harusnya Pengadilan Negeri memberi perlindungan kepada
termohon kasasi, namun Pengadilan Tinggi dalam tambahan
pertimbangan hukumnya lebih memihak kepada termohon
kasasi.

Sedangkan

Sedangkan turut Tergugat III sebagai Instansi yang berwenang mengenai pertanahan telah menyatakan bahwa tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua adalah tidak cacat, demikian pula jual beli Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua melalui lelang dengan prosedur resmi dan sah melalui Instansi-instansi resmi Pemerintah dan didukung oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Instansi yang berwenang mengenai masalah tanah, maka harus dilindungi oleh hukum dan peraturan perundang-undangan ;

Alasan kasasi dari pemohon kasasi II :

bahwa *judex facti* telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya, yaitu tidak mempertimbangkan eksepsi pemohon kasasi IV supaya ditariknya IPEDA (sekarang PBB), karena didalam mencari suatu kebenaran yang hakiki didalam memutus suatu perkara

masalah Sertifikat Tanah yang bersumber dari Girik, Instansi PBB lah yang mengetahui dengan persis kebenaran dan lotak dari Girik tersebut ;

bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian karena hanya menilai pembuktian yang diajukan termohon kasasi tanpa mempertimbangkan bukti pemohon kasasi sebagai bukti lawan (*tegenbewijs*) khususnya Girik baru C. 868 persil 798 S.II yang berasal dari SAIMUN bin NAWIR ;

3. bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru dalam menerapkan hukum tentang proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua atas nama ABDULLAH bin NAMAN yaitu *judex facti* dalam mempertimbangkan keputusannya hanya berdasarkan pengakuan turut termohon kasasi I



saja

saja yang menyangkal tidak pernah mengajukan permohonan Sertifikat dan tanahnya sudah dibebaskan oleh SUAD, dalam pertimbangan ini jelas tidak mungkin turut termohon kasasi I mengajukan permohonan Sertifikat karena tanahnya telah dilepaskan kepada ADAM ABAS dan bukan dibebaskan oleh SUAD. Sedangkan tanah yang terdaftar pada proyek SUAD dalam Nomor urut 177 atas nama ABDULLAH bin NAMAN adalah tidak benar, karena berdasarkan surat bukti orisinil/asli dari daftar ex pemilik tanah dalam proyek SUAD pada Nomor urut 177 adalah atas nama MUHAJA (Pm.K.IV-1).



Perubahan nama tersebut terjadi karena adanya perbuatan licik dan tipu muslihat termohon kasasi yang telah menghapus nama MUHAJA menjadi ABDULLAH.



Dengan melampirkan bukti P.6.H , P.6.d menimbulkan kesan tanah milik turut termohon kasasi I (ABDULLAH bin NAMAN) seolah-olah termasuk yang dibebaskan SUAD, namun produk bukti kebohongan dan kepalsuan dengan surat (bukti P.6.b) telah terbongkar dan terungkap berdasarkan hasil pemeriksaan dan penyidikan DIREKTORAT SERSE UANG PALSU DAN DOKUMEN PALSU MABES POLRI.

Selain itu tentang keberadaan letak dilapangan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua yang bersumber pada girik C. No.1090 persil 761/SI dipertegas lagi dengan Berita Acara Pengembalian batas/pengukuran kembali yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara bersama-sama dengan POLDA METRO JAYA dan termohon kasasi (bukti T.I-7 dan T.I-7a) dan pemohon kasasi II selaku Instansi yang berwenang dalam masalah pertanahan secara tegas menyatakan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No.139/

Pegangsaan

Pegangsaan Dua tidak ada cacat, baik administrasi maupun yuridis.

Berdasarkan uraian diatas telah terbukti bahwa Sertifikat tanah Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua milik pemohon kasasi I adalah tidak termasuk dalam tanah sub.A maupun tanah sub.B yang diakui sebagai milik termohon kasasi, dan tidak ada masalah tumpang tindih antara tanah Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua dengan tanah sub.A dan sub.B tersebut ;

Alasan kasasi dari pemohon kasasi III :

bahwa pemohon kasasi I telah memperoleh Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua (seluas 8.320 M2) dari Lembaga Pelelangan Negara (BUPN).

Kemudian diatas tanah tersebut telah dibangun rumah dan ruko oleh Penggugat tanpa seijin pemohon kasasi I, oleh karena itu pemohon kasasi I melalui kuasanya telah mohon

kepada Walikota Jakarta Utara (pemohon kasasi) agar melakukan penindakan terhadap bangunan tanpa ijin tersebut diatas.

Dan berdasarkan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.1342/1983 tentang JUKLAK Penertiban Bangunan DKI Jakarta dan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.886/1983 tentang JUKLAK Penertiban Penguasaan/Pemakaian tanah tanpa hak di Wilayah DKI Jakarta, memberi wewenang kepada pemohon kasasi untuk menertibkan bangunan diatas tanah yang bukan haknya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka turut pemohon kasasi mengeluarkan Instruksi/Surat No.41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 tentang Penghentian Kegiatan Pembangunan dan segala akibatnya termasuk pemberian IMB atas bangunan-bangunan yang dibangun oleh termohon kasasi.

Dengan

Dengan demikian tindakan pemohon kasasi adalah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;

Alasan kasasi dari pemohon kasasi IV :

1. bahwa Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum, karena hanya membenarkan saja seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri tanpa memberikan alasan/pertimbangan hukum sendiri yang mendasari putusannya yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara.



Padahal pertimbangan hukum Pengadilan Negeri dengan amarnya terdapat kontradiksi, yaitu dalam pertimbangan hukumnya menyatakan seluruh proses lelang maupun pelelangan atas Sertifikat Hak Milik No.139 sah dan benar, akan tetapi dalam amarnya telah menyatakan Risalah lelang No.338 tidak sah ;



bahwa judex facti telah keliru dalam penerapan hukum khususnya hukum pembuktian, yaitu bukti-bukti yang diajukan termohon kasasi/Penggugat sebagian hanya terdiri dari fotocopy saja (P.6.h, P.6.l, P.6.b, P.6.c, P.6.i, P.6.k, P.6m.2, P.6m.3, P.6m.4) dan termohon kasasi/Penggugat tidak dapat memperlihatkan asli dari bukti-bukti tersebut, namun bukti tersebut telah diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah oleh judex facti ;

3. bahwa Pengadilan Negeri telah keliru dalam mempertimbangkan dan memutus jawaban dalam eksepsi gugatan kurang pihak, dimana Hakim Pengadilan Negeri menyatakan lelang tidak sah sepanjang menyangkut obyek lelang yaitu SHM No.139, maka pihak yang erat kaitannya dengan SHM No.139 tersebut yaitu PN. Sandang I selaku pemohon

lelang

lelang dan CV. Griya Tirta selaku termohon lelang dan selaku pihak yang semula memiliki dan memperoleh SHM. No.139. serta pihak Kantor Pelayanan PBB Jakarta Utara (selaku Instansi yang menerbitkan Girik C.868) harus diikuti sertakan sebagai pihak.

Selanjutnya terhadap eksepsi alamat gugatan tidak tepat/keliru, maka Majelis dalam pertimbangan hukumnya halaman 76 alinea terakhir menyatakan setuju dan sependapat dengan eksepsi tersebut, namun anehnya dalam amarnya menyatakan menolak eksepsi tersebut.

Dengan demikian antara pertimbangan hukum dengan amar putusan terbukti bertentangan dan tidak saling mendukung ;

4. bahwa judex facti telah tidak menerapkan hukum pembuktian secara benar dan adil, karena judex facti tidak mempertimbangkan petitum gugatan termohon kasasi satu persatu, melainkan hanya petitum tertentu saja yang dipertimbangkan, sehingga hal ini telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No.14/1970.

Selain itu judex facti juga tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh turut Tergugat I, II khususnya bukti TT.I-II.1 s/d TT.I-II.38.

Dimana berdasarkan bukti TT.I-II.11 s/d TT.I-II.14 telah terbukti bahwa lelang yang berupa tanah dengan SHM. No.139/Pegangsaan Dua benar dan sah, serta lokasinya jelas ada yaitu sesuai dengan Gambar Situasi/Gambar Ukur pada Sertifikat tersebut, maupun sesuai dengan

" Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TT.I-II.26) sehingga terhadap seluruh petitum putusan judex facti

mohon.....

mohon dibatalkan seluruhnya dan seluruh gugatan termohon kasasi ditolak ;

5. bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri halaman 81 baris keempat dan seterusnya adalah berbunyi : "tanah Abdullah bin Naman terletak dalam Nomor urut 177", adalah benar karena berdasarkan Surat penjelasan dari Kepolisian Republik Indonesia yang sedang melakukan penyidikan atas laporan pidana Tergugat I jelas diterangkan bahwa hasil penyidikan tanah dengan Nomor 177 yang aslinya terdaftar atas nama Muhaja (terlampir bukti At informandum-1). Dengan demikian terbukti bahwa tanah Abdullah bin Naman tidak pernah dibebaskan oleh SUAD.



Selanjutnya pertimbangan Pengadilan Negeri yang menyatakan tanah sengketa telah diblokir oleh BUPN adalah benar dan didukung oleh bukti TT.I-II.10 maupun TT.I-II.25, Dep Keu termasuk bukti at informandum-2 tentang "Permohonan pengukuran kembali Sertifikat tanah No.139, No.135 dan No.96".



Hal tersebut didukung juga oleh bukti at informandum-3 yaitu Surat Kepala Kantor Agraria No.1677/III/PPH/5/JU/87 tanggal 30 Nopember 1987.

Selanjutnya pertimbangan judex facti halaman 85 alinea kedua sangat tidak adil dan melampaui batas kewenangannya, karena telah petitum gugatan termohon kasasi, hal tersebut sangat bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Demikian pula pertimbangan hukum halaman 85 alinea ketiga judex facti telah membenarkan bahwa pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi oleh Undang-Undang, oleh karena itu petitum

yang

yang menyatakan SHM. No.139 tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah, harus dibatalkan ;

6. bahwa dengan diberlakukannya Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan ataupun menyatakan tidak sah seluruh Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Sertifikat yang diterbitkan oleh BPN Jakarta Utara ataupun Risalah Lelang yang diterbitkan oleh pemohon kasasi III, oleh karena itu petitum judex facti yang menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian atas SHM. No.139 maupun Risalah Lelang No.338 mohon dibatalkan, karena hal tersebut telah melampaui batas kewenangan Peradilan Umum dan hal tersebut merupakan wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;



Menimbang :

mengenai keberatan pemohon kasasi I ad.1 :
bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula keberatan kasasi tersebut adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan ketidak wenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung No.14 tahun 1985 ;



mengenai

mengenai keberatan ad.2 a, b dan c :

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena mengenai penilaian hasil pembuktian, dan seperti yang telah dipertimbangkan diatas, keberatan serupa itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi ;

mengenai keberatan ad.3 dan 4 :

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula keberatan-keberatan kasasi tersebut adalah mengenai penilaian hasil pembuktian, dan seperti yang telah dipertimbangkan diatas, keberatan-keberatan serupa itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi ;

Menimbang :

mengenai keberatan pemohon kasasi II ad.1, 2 dan 3 :

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena hanya merupakan pengulangan fakta, dimana hal serupa ini tidak dapat lagi dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung ;

Menimbang :

mengenai keberatan pemohon kasasi III :

bahwa keberatan ini tidak relevant karena kedudukan pemohon kasasi III adalah turut Tergugat IV, dan alasan kasasinya tidak relevant terhadap persoalan pokok perkara ;

Menimbang :

mengenai keberatan pemohon kasasi IV ad.1 s/d 6 :

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena hanya merupakan pengulangan fakta, dimana hal serupa ini tidak dapat lagi dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung ;

Menimbang, bahwa disamping itu Majelis akan

memberikan

memberikan tambahan pertimbangannya sebagai berikut :

bahwa benar Tergugat asal I/pemohon kasasi I pada tanggal 5 Maret 1990 telah membeli dari Lelang;Sertifikat Hak Milik No.139 yang berasal dari tanah hak milik adat girik C No.1090 atas nama Abdullah bin Naman, tanah mana terletak diatas bekas tanah partikelir (bukti T.I-1a) ;

bahwa Sertifikat Hak Milik No.139 mempunyai surat ukur No.976 tahun 1974 dimana dicatat bahwa surat ukur dibuat/dikutip dari peta PP No.10/1961, lembar ke-2 dengan Nomor Pendaftaran No.40 dan No.41 (bukti T.I-1c) ;

bahwa dalam daftar/Peta PP No.10/1961, No.40 tercatat atas nama Haji Saimun bin Mawir dengan luas tanah 4390 M2 dan No.41 tercatat atas nama Abdullah bin Mirali dengan luas tanah 3930 M2 (bukti P6-M7); bahwa dalam daftar tersebut tidak ada nama Abdullah bin Naman ;

bahwa Abdullah bin Naman yang dikatakan sebagai pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No.139 dalam persidangan menyatakan ia pernah mempunyai sebidang tanah garapan seluas 8755 M2, akan tetapi pada tanggal 15 April 1965 tanah itu telah diserahkan kepada SUAD (bukti P.6 b dan T.I-20). Setelah itu ia tidak mempunyai tanah lagi.

Bahwa ia tidak pernah mempunyai tanah adat Nomor girik C No.1090 apalagi Sertifikat Hak Milik No.139 ;

bahwa selanjutnya Saimun bin Mawir yang tanahnya terdaftar dalam PP No.10/1961 dengan Nomor 40 menyatakan dipersidangan bahwa ia mempunyai tanah yang telah dijual kepada PT. Nusa Kirana dengan Girik No.868 dengan luas tanah 4252 M2 dan bukan 4900 M2 (Berita Acara tanggal 22 April 1992 dan bukti P.1a dan P.1b) ;

bahwa ternyata setelah membeli dari lelang

Tanah mempunyai 3 (tiga) ukuran Luas
tanggal
(?!?)

tanggal 5 Maret 1990 Tergugat asal I/pemohon kasasi I dengan suratnya tertanggal 9 Juli 1990 menunjuk tanah milik Yayasan BPK Penabur sebagai tanah yang dibelinya itu (bukti P.3d), baru kemudian^{5 Oktober 1990} ia menunjuk tanah yang sekarang disengketakan sebagai tanah yang telah dibeli dari lelang, yang terletak didalam areal tanah Penggugat asal ;

bahwa menurut keterangan saksi Yusuf Suryadihardja sebelum lelang tidak ada pengukuran (Berita Acara tanggal 29 Juni 1992), pengukuran baru dilakukan pada tanggal Oktober 1990 (bukti T.I-7), padahal lelang diadakan pada tanggal 5 Maret 1990 ;

bahwa pada waktu pemeriksaan setempat (Berita Acara tanggal 13 Maret 1992) pihak Tergugat tidak dapat menunjukkan letak dan batas tanahnya, karena yang dijadikan patokan hanyalah kali, padahal dalam lokasi tersebut banyak terdapat kali ;

bahwa Abdulrahman Saleh sebagai orang yang menggunakan Sertifikat Hak Milik No.139 untuk pinjamannya kepada PT. Industri Sandang juga tidak mengetahui letak tanah. ia hanya mengetahui pemindahan sertifikat dari Abdul bin Naman kepada Abas dan dari Abas kepada Andreas. Bahwa Andreas memiliki tanah tersebut dalam bentuk Akte Notaris. Bagaimana sertifikat tersebut sampai ketangan Abdulrahman Saleh tidak diterangkan olehnya ;

bahwa BPN/pemohon kasasi II sebagai Instansi yang menerbitkan Sertifikat tidak mengajukan berkas Pemohon Abdullah bin Naman kepersidangan ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta diatas tidaklah jelas, dimana letak tanah dan batas-batas tanah

Sertifikat.....

Sertifikat Hak Milik No.139, bahkan menjadi pertanyaan apakah tanah tersebut ada ;

bahwa selanjutnya apabila Tergugat asal I/pemohon kasasi I sebagai pembeli lelang merasa dirugikan karena tanahnya tidak ada, ia masih dapat menuntut ganti rugi ? kepada Abdulrahman Saleh karena sudah terbukti bahwa Abdulrahman Saleh inilah yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.139 sebagai agunan pinjamannya kepada PT. Industri Sandang ;



Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Index facti dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/ atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi I : ROBERT SUDJASMIN, II. NEGARA R.I.



cq. PEMERINTAH R.I. cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN JAKARTA UTARA, III. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI cq. PEMERINTAH DKI JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA UTARA, IV. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN cq. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA cq. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA KANTOR WILAYAH VI JAKARTA dan NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK cq. KANTOR LELANG NEGARA KLAS I JAKARTA tersebut harus ditolak ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi I :
ROBERT SUDJASMIN, II. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq.

BADAN

BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN DKI
JAKARTA cq. KANTOR BADAN PERTANAHAN JAKARTA UTARA,
III. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN DALAM
NEGERI cq. PEMERINTAH DKI JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA
UTARA, IV. NEGARA R.I. cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN
KEUANGAN cq. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA cq. BADAN URUSAN
PIUTANG NEGARA KANTOR WILAYAH VI JAKARTA dan NEGARA R.I.
cq. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN cq. DIREKTORAT
JENDERAL PAJAK cq. KANTOR LELANG NEGARA KLAS I JAKARTA

tersebut ;

Menghukum pemohon kasasi I, II, III dan IV/Tergugat
asal I, turut Tergugat III, turut Tergugat IV dan turut
Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat
kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu
rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan
Mahkamah Agung pada hari : JUM'AT, tanggal 24 JANUARI 1997
dengan Th. Ketut Suraputra, SH. Wakil Ketua Mahkamah Agung
sebagai Ketua Sidang, Iswo, SH. dan H.L. Rukmini, SH,
sebagai Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang
terbuka untuk umum pada hari : SELASA, tanggal 28 JANUARI
1997 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh
Iswo, SH. dan H.L. Rukmini, SH. Hakim-hakim Anggota, dan
Ny. H. Nilna Ismail, SH. Panitera-Pengganti, dengan tidak
dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-hakim Anggota ;

K e t u a ;

td/. Iswo, SH.

ttd/. Th. Ketut Suraputra, SH.

td/. H.L. Rukmini, SH.

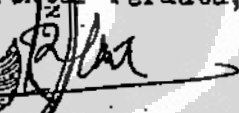
Biaya-biaya :

M e t e r a i Rp. 2.000,-
R e d a k s i Rp. 1.000,-
Administrtasi Kasasi ... Rp.47.000,-

Jumlah Rp.50.000,-

Panitera-Pengganti ;

ttd/. Ny. H. Nilna Ismail, SH.

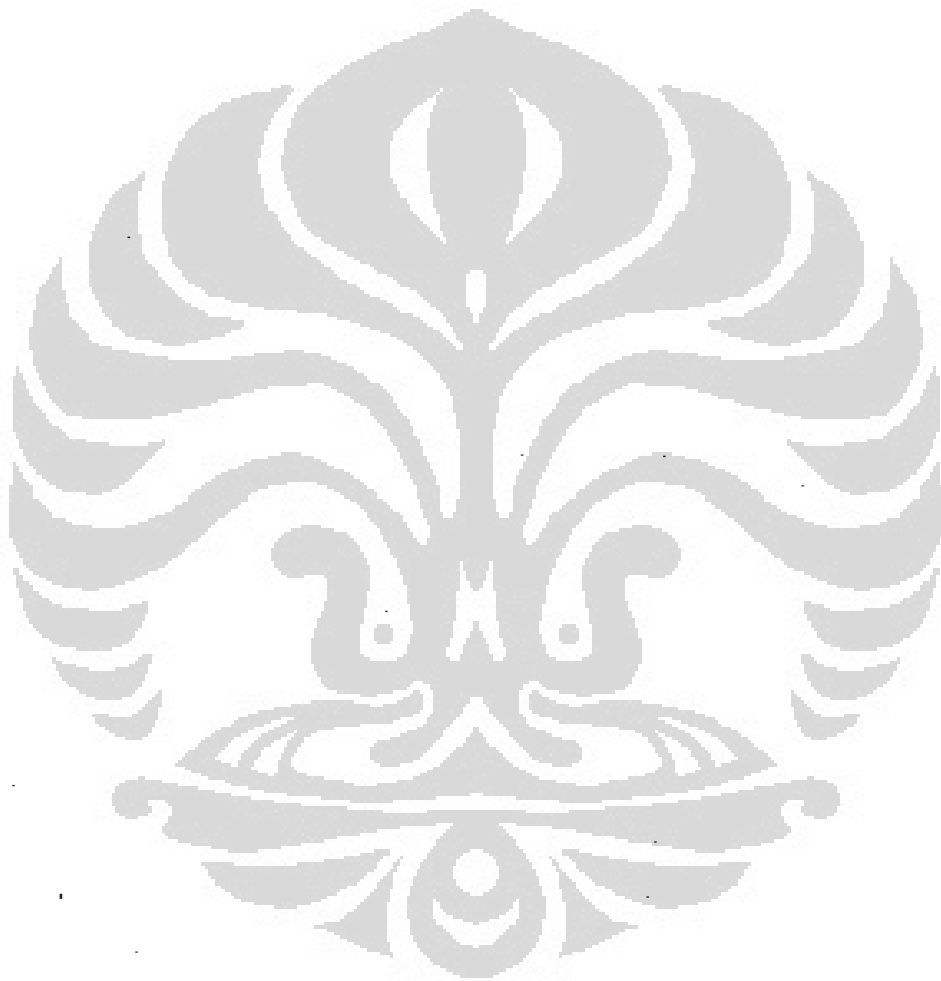
M A H K A M A H
MAHKAMAH AGUNG R.I.
Direktur Perdata,

(Robert S. Sitindjak, SH.) -
NIP. : 040022657

Salinan resmi putusan ini diberikan
untuk dan atas permohonan Pluchon
dengan surat tgl. _____
Pengadilan Negeri Jakarta Utara
Panitera / Sekretaris.



Chaidoh Kusumawati, SH
NIP. 040012658

NOMOR :	3552.
TGL. :	21-9-1999.
PARAF :	<u>LSR</u>



**BERITA ACARA PEMERIKSAAN
LABORATORIS KRIMINALISTIS
YANG MENGUNGKAPKAN:**

**"TERJADI PERUBAHAN/PEMALSUAN ISI AKTA
PELEPASAN HAK ATAS TANAH NO. 1 AGUSTUS
1985"**

**YANG DIGUNAKAN OLEH PT.
SUMMARECON AGUNG Tbk. SEBAGAI
BUKTI DI PENGADILAN
(merupakan bukti kecurangan PT.
Summarecon Agung)**

1/1/1/1

BERITA ACARA PERIKSAAN LABORATORIS KRIMINALISTIS

No./Tanggal Berita Acara : 245/DF/1994 3 MEI 1994
Jenis/Bidang Pemeriksaan : PERUBAHAN / DOKUMEN FORENSIK
a. Permintaan dari : KA SUBDIT SERSE UDPAL
b. No./Tgl. Surat Permintaan : B/ND/38/III/SERSE UDPAL, 24 MARET 1994



Foto copy ini telah disesuaikan dengan aslinya
Pengadilan Negeri Jakarta Utara,
Panitera / Sekretaris

H. MURSIAH BRAHIM, SH.
NIP. : 040011113

JAKARTA

NOMOR :	315 / Reg 194
TGL :	17-5-1994
PARAF :	<i>[Signature]</i>

MARKAS BESAR
KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
PUSAT LABORATORIUM FORENSIK

PRO JUSTICIA

BERITA ACARA
PEMERIKSAAN LABORATORIUM KRIMINALISTIK
NO. LAB. : 245/DF/1994

Pada hari ini Selasa tanggal tiga bulan Mei tahun 1900 sembilan
puluh empat, kami : -----

----- 1. Drs. BUDIARMAN ANIZON -----
Pangkat Kolonel Polisi Nrp. 46050227, Jabatan selaku Kepala
Departemen Dokumen Forensik/Pemeriksa pada Pusat Laboratorium
Forensik Polri di Jakarta. -----

----- 2. JURISNA -----
Pangkat Mayor Polisi Nrp. 42080021, Jabatan selaku Kepala Sub
Departemen Tulisan Tangan Forensik/Pemeriksa pada Pusat
Laboratorium Forensik Polri di Jakarta. -----

----- 3. SUHARDO -----
Pangkat Letnan Dua Polisi Nrp. 61050183, Jabatan selaku Perwira
Tulisan Tangan/Pemeriksa Sub Departemen Tulisan Tangan
pada Pusat Laboratorium Forensik Polri di Jakarta. -----

----- Atas perintah Kepala Pusat Laboratorium Forensik Polri di
Jakarta, telah selesai melakukan pemeriksaan terhadap Barang
Bukti Dokumen, sehubungan dengan permintaan pemeriksaan dari
Kepala Sub Direktorat Reserse Uang Palsu dan Dokumen Palsu
sesuai dengan Nota Dinas No.Pol. : B/ND/38/III/Serse Udpal
tanggal 24 Maret 1994. -----

----- BARANG BUKTI YANG DITERIMA : -----
----- Berupa 1(satu) buah Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.3
----- bertanggal 1 Agustus 1985 yang dikeluarkan atau diterbit-
----- kan oleh Pejabat Pembuat Akta-Akta Tanah Kantor Notaris
----- W. SILITONGA. -----

----- TUJUAN PEMERIKSAAN : -----
----- Tujuan pemeriksaan ialah apakah terjadi perubahan isi
----- Akta Pelepasan Hak Atas Tanah bukti pada halaman 2,
----- masing-masing : baris ke 4, baris ke 20, baris ke 21,
----- baris ke 22, baris ke 24 dan baris ke 25 ? -----

----- PEMERIKSAAN : -----
----- Setelah dilakukan pemeriksaan yang teliti dengan
----- menggunakan trough light (sinar tembus) didapatkan adanya
----- perubahan isi dokumen pada halaman (2) dengan cara
----- menghapus terlebih dahulu dengan correction fluid. -----

----- Untuk uraian penjelasan didalam Berita Acara ini
----- dilampirkan fotonya. Pada halaman 2 yang terjadi
----- perubahan isi dokumen difoto dengan pencahayaan/sinar
----- tembus. Perubahan-perubahan tersebut adalah sebagai
----- berikut : -----

- -1- Baris ke 4 tertulis "4.252 M2 (empat ribu duaratus
----- limapuluh dua meter persegi)", sebelum mengalami
----- perubahan adalah tertulis "4.900 M2 (empat ribu
----- sembilan ratus meter persegi)", lihat tanda panah
----- no. 1a dan 1b. -----
- -2- Baris ke 20 tertulis "4.252 M2", sebelum mengalami
----- perubahan adalah tertulis "4.900 M2", lihat tanda
----- panah no. 2. -----
- -3- Baris ke 21 tertulis "duaratus duapuluh lima meter",
----- sebelum mengalami perubahan adalah tertulis "sembilan
----- ratus meter persegi", lihat tanda panah no. 3. -----
- -4- Baris ke 22 dan 23 tertulis "Rp.7.500,-- (tujuh ribu
----- lima ratus rupiah)" tidak mengalami perubahan, lihat
----- tanda panah no. 4a dan 4b. -----
- -5- Baris ke 24 dan 25 tertulis "Rp.31.890.000,-- (tiga
----- puluh satu juta delapanratus sembilanpuluhribu
----- rupiah) ", sebelum mengalami perubahan adalah
----- tertulis " Rp. 36.750.000,-- (tiga puluh enam juta
----- tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)", lihat tanda
----- panah no.5a dan 5b. -----



----- --IV-- K E S I M P U L A N : -----
----- Dari uraian pemeriksaan tersebut diatas disimpulkan,
----- bahwa dokumen bukti Akta Pelepasan Hak Atas Tanah pada
----- halaman 2 baris ke 4, baris ke 20, baris ke 21, baris ke
----- 22, baris ke 23, baris ke 24 dan baris ke 25 telah
----- terjadi perubahan isi. -----

----- --V-- P E M B U N G K U S A N B A R A N G B U K T I : -----
----- Barang bukti dibungkus dengan kertas pembungkus warna
----- coklat, dilem dan diikat silang dengan benang pengikat
----- warna putih. Pada persilangan benang pengikat dibubuhi
----- lak segel warna merah, ujung benang pengikat diikatkan
----- label yang berlak segel pula dan pada label bertuliskan : -----

----- I S I -----


----- No.Lab. : 245 / DF / 1994. -----
----- Barang bukti : A. Dokumen bukti, -----
----- B. Dokumen pembanding. -----
----- Tersangka : -----
----- Berasal dari : KASUBDIT SERSE UDPAL. -----

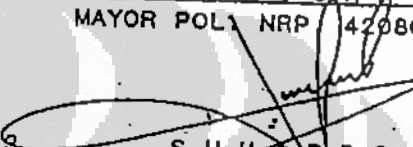
----- Jakarta, 3 Mei 1994. -----

----- Demikianlah Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik ini dibuat dengan sebenarnya atas kekuatan Sumpah Jabatan. Kemudian ditutup dan ditandatangani di Jakarta pada hari dan tanggal tersebut diatas. -----

PEMERIKSA

1. 
Drs. BUDI ARMAN ANIZON
KOLONEL POLISI NRP.46050227

2. 
JURISNA
MAYOR POLI NRP 42080021


SUHARDO
LETDA. POL. NRP. 61050183

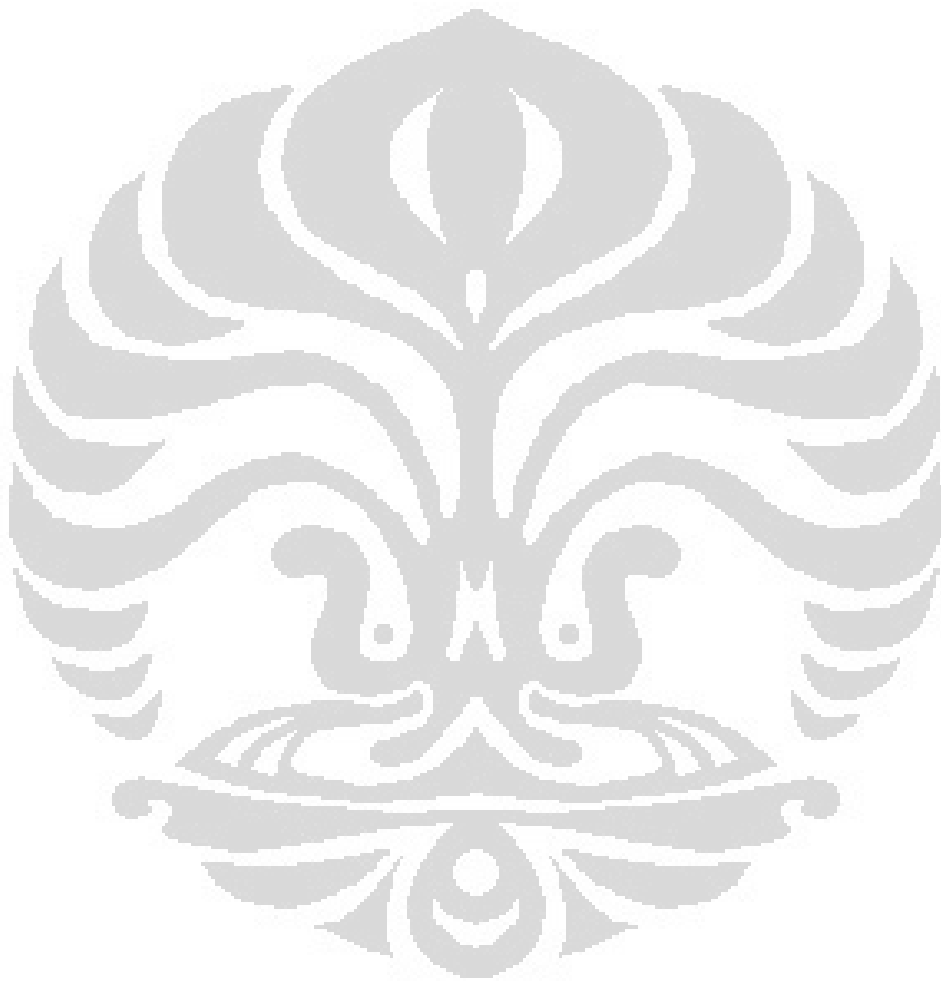
Mengetahui :

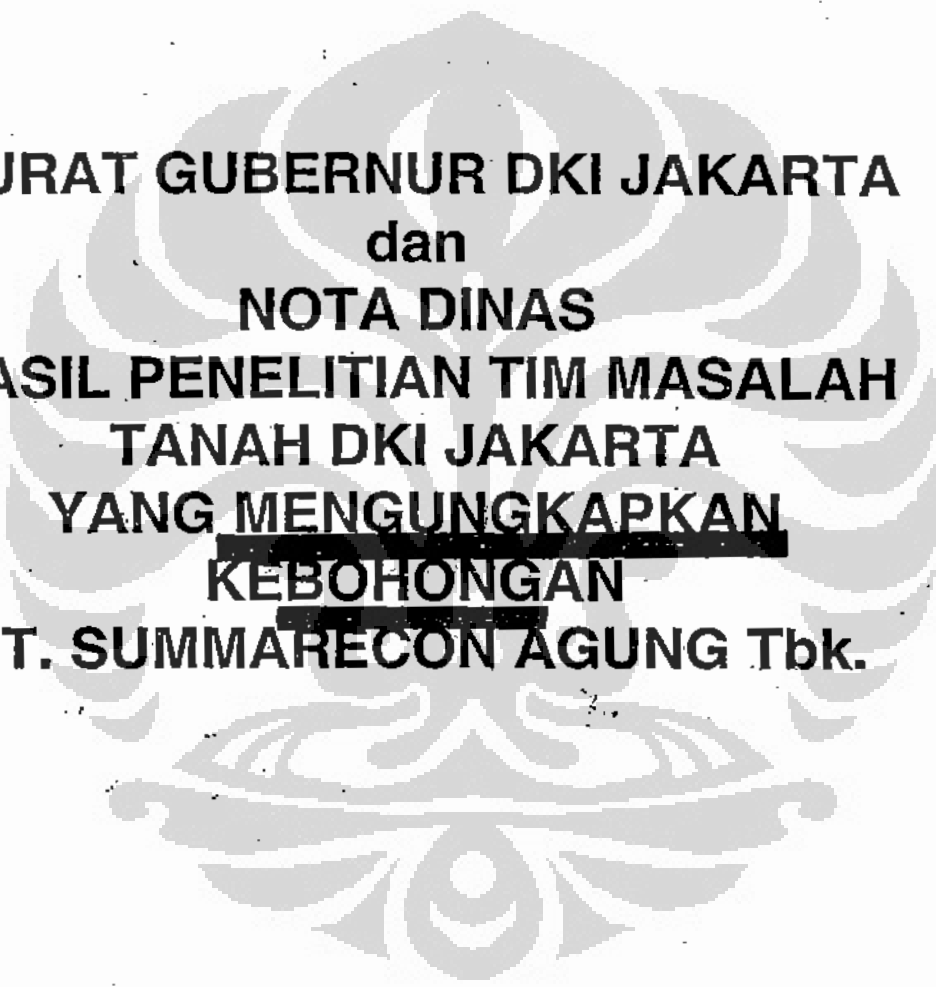
An. KEPALA PUSAT LABORATORIUM FORENSIK POLRI



RI DWAN
KOLONEL POLISI NRP.41070007







**SURAT GUBERNUR DKI JAKARTA
dan
NOTA DINAS
HASIL PENELITIAN TIM MASALAH
TANAH DKI JAKARTA
YANG MENGUNGKAPKAN
KEBOHONGAN
PT. SUMMARECON AGUNG Tbk.**



Gubernur Kepala Daerah Khusus
Kabupaten Jakarta

Jakarta, 2 Oktober 1997

Nomor : 2515/-1.711.5
Lampiran :
Parihal : Perbaiki SIPPT
No. 01805/IV/1985
s.n PT. Sumarecon
Agung.

Kopadn
Yth. Direktur PT. Sumarecon Agung
di
J A K A R T A

Sehubungan dengan pengaduan Sdr. Robert Sudjasmin atas tanah SHM No. 139/Pegangsaan Dua yang diperolehnya melalui Lelang dari Kantor Lelang Negara atas permintaan Badan Urusan Piutang Negara dan tanah tersebut termasuk dalam SIPPT No. 01805/IV/1985 atas nama PT. Sumarecon Agung.

Dikarenakan PT. Sumarecon Agung sampai saat ini belum dapat membebaskan tanah SHM No. 139/Kel. Pegangsaan Dua dari pemegang Hak, maka bersama ini SIPPT No. 01805/IV/1985 tanggal 29 April 1985 atas nama PT. Sumarecon Agung diadakan perbaikan (revisi) yakni tanah SHM No. 139/Kel. Pegangsaan Dua tidak termasuk atau dikeluarkan dari SIPPT Nomor 01805/IV/1985 atas nama PT. Sumarecon Agung, sehingga pemegang Hak tidak dirugikan.

Demikian Saudara menjadi maklum.



TEMBUSAN :

1. Wakil Gubernur Bidang Pemerintahan;
2. Sekwilda DKI Jakarta;
3. Walikotaamadye Jakarta Utara;
4. Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta;
5. Ka. Dinas Tata Kota/Sekr. BPUT DKI Jakarta;
6. Ka. Dinas P2K DKI Jakarta;
7. Camat. Kelapa Gading;
8. Ka. Kel. Kelapa Gading;
9. Sdr. Drg. Robert Sudjasmin.



PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

Jl. Medan Merdeka Selatan No. 8 - 8

JAKARTA

NOTA DINAS:

Nomor : 10/ND/As-Tapraja/I/1997

K e p a d a : Yth. Bapak Wagub Bidang Pemerintahan
D a r i : Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta
Perihal : Laporan Hasil Penelitian tanah SHM No. 139/Kelurahan
Pegangsaan Dua atas nama Abdullah bin Naman, dibeli
oleh Drg. Robert Sudjasmin melalui Kantor Lelang Ne-
gara terletak dalam kawasan SIPPT PT. Sumarecon
Agung.

I. D A S A R

1. Surat permohonan Sdr. Drg. Robert Sudjasmin kepada Gubernur DKI Jakarta tanggal 11 April 1995, tentang permohonan perlindungan hukum;
2. Disposisi Bapak Wagub Bidang Pemerintahan kepada Asisten Ketataprajaan untuk diteliti Tim Tanah DKI Jakarta.

II. POKOK MASALAH

Sdr. Drg. Robert Sudjasmin, mohon kepada Gubernur agar tanah yang dibelinya (SHM No. 139/Pegangsaan Dua) dari Kantor Lelang Negara dikeluarkan dari SIPPT PT. Sumarecon Agung, karena akan dipergunakan sendiri untuk membangun sarana kesehatan.

III. HASIL PENELITIAN

1. Pada tanggal 5 Maret 1990, Kantor Lelang Negara melakukan lelang secara umum atas jaminan CV. Griya Tirta antara lain tanah SHM No. 139/Pegangsaan Dua atas nama Abdullah bin Naman;
2. Lelang atas tanah SHM Nomor : 139/Pegangsaan Dua atas nama Abdullah bin Naman tersebut dimenangkan oleh Sdr. Robert Sudjasmin dan telah dibayar kepada Kantor Lelang Negara sebesar Rp 629.400.000,00 (Enam ratus dua puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah), kwitansi No. Kw.971/338-a/1989-90 tanggal 5 Maret 1990;

3. Bahwa Sdr. Robert Sudjasmin telah mengajukan pengukuran tanah SHM No. 139/Pegangsaan Dua yang dibelinya dari Kantor Lelang Negara, yakni ke Sudin Tata Kota Jakarta Utara guna permohonan SIPPT. Dari hasil pengukuran Sudin Tata Kota Jakarta Utara ternyata tanah SHM No. 139/Pegangsaan Dua terletak dalam lokasi SIPPT PT. Sumarecon Agung No. 01805/IV/1985;
4. Sebelum dilelang tanah SHM No. 139/Pegangsaan Dua, bahwa pihak PT. Sumarecon Agung, ingin membeli tanah tersebut secara di luar Lelang Negara tetapi pihak CV. Griya Tirta tidak sepakat karena dikhawatirkan hasil penjualannya belum dapat menutup hutang CV. Griya Tirta kepada Industri Sandang I;
5. Pada saat ini PT. Sumarecon Agung telah membangun ruko diatas tanah tersebut, sehingga Sdr. Robert Sudjasmin merasa dirugikan dan oleh Walikotaamadya Jakarta Utara telah dikeluarkan surat penghentian kegiatan pembangunan diatas SHM No. 139/Pegangsaan Dua No. 41/1785.2 tanggal 4 Januari 1991.
6. PT. Sumarecon Agung mendalihkan bahwa lokasi tanah SHM Nomor : 139/Pegangsaan Dua telah dibebaskan oleh PT. Sumarecon Agung seluas ± 4.252 m2 dari PT. Nusa Kirana Real Estate dengan bukti Girik C No. 868 atas nama H. Saimun bin Nawir;
7. Berdasarkan Surat Keterangan No. Ket.1273/WPJ.06/KB.0306/1991 tanggal 6 September 1991 dari Kepala Kantor Pelayanan PBE Jakarta Utara menjelaskan :

- a) Girik C No. 868 atas nama H. Saimun bin Nawir tercatat pada buku C Kelurahan Petukangan dengan persil 798 S II (sawah kelas II) luas 0,425 Ha (4.252 m2) yang didaftarkan tahun 1980 atas dasar Girik hilang;
- b) Girik C No. 1090 atas nama Abdullah Naman tercatat pada buku C Kelurahan Pegangsaan Dua dengan persil 761 S I (sawah kelas I), luas 0,770 Ha didaftarkan pada tahun 1974.

Beda
SIPPT

Dari kedua data tersebut jelas lokasi kedua Girik yang dimiliki oleh PT. Sumarecon Agung maupun oleh Sdr. Robert Sudjasmin berbeda lokasi, yakni lokasi Girik C No. 868 an. H. Saimun bin Nawir lokasinya di Kelurahan Petukangan, sedangkan Girik C No. 1090 atas nama Abdullah Naman (telah disertifikatkan dengan sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua) lokasinya di Kelurahan Pegangsaan Dua;

Pembatalan SHM no. 139/Pegangsaan Dua, mempergunakan SIPPT no. 242/711

8. Penjelasan Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta dengan suratnya kepada Sekwilda DKI Jakarta No. 1.711.72/58/31/PT/1996 tanggal 15 Januari 1996 yang pada pokoknya menjelaskan :
 - a. Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua atas nama Abdullah bin Naman terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja Walikotaamadya Jakarta Utara sesuai Surat Ukur No. 976/1974 tanggal 31 Oktober 1974 yang menjadi lampiran sertifikat;

- b. Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua tersebut berasal dari pendaftaran konversi bekas milik adat Girik C No. 1090;
 - c. Bahwa Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua adalah benar dan masih berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat dan syah menurut hukum.
9. Surat Kepala Sudin Tata Kota Jakarta Utara Nomor : 06/1.711.52 tanggal 7 September 1990 yang ditujukan kepada Kepala Dinas Tata Kota DKI Jakarta menjelaskan bahwa hasil pengukuran dilapangan atas tanah Sdr. Robert Sudjasmin yang akan digunakan untuk permohonan SIPPT kepada Gubernur KDKI Jakarta ternyata termasuk dalam SIPPT No. 01805/IV/1985 atas nama PT. Sumarecon Agung;
 10. Sesuai surat pernyataan Drs. Jusuf Surjamihardja mantan Kepala Kantor Wilayah VI Badan Urusan Piutang Negara di Jakarta mengatakan bahwa kira-kira tahun 1988 yang bersangkutan pernah didatangi oleh Manager urusan tanah PT. Sumarecon Agung (Sdr. H. Juanda) yang mengajukan permohonan tanah SHM Nomor : 139/Pegangsaan Dua atas nama Abdullah bin Naman untuk dibeli secara diluar lelang umum. Namun permintaan Sdr. H. Juanda tidak dapat dipenuhi oleh Badan Urusan Piutang Negara, karena tidak dapat persetujuan dari CV. Griya Tirta yang mengagunkan sertifikat tersebut kepada PT. Industri Sandang I;
 11. Hasil Gambar Ukur Kantor Agraria Jakarta Utara No. 769 sampai dengan No. 773 tahun 1989, terhadap permohonan sertifikat induk PT. Sumarecon Agung bahwa tanah SHM No. 139 ditangguhkan pengukurannya karena diklaim oleh pemegang Sertifikat No. 139/Pegangsaan Dua. Dalam hal ini PT. Sumarecon Agung sudah mengetahui bahwa SHM No. 139/Pegangsaan Dua tersebut merupakan milik orang lain (Copy terlampir);
 12. Bahwa Tim Tanah DKI Jakarta, sudah berupaya mempertemukan antara Drg. Robert Sudjasmin pemegang tanah SHM No. 139/Pegangsaan Dua dengan Direktur PT. Sumarecon Agung yakni untuk memusyawarahkan kasus tersebut. Namun, PT. Sumarecon Agung yang diwakili oleh Sdr. Herman S, datang hanya satu kali dan bersedia untuk musyawarah yakni mau membebaskan SHM No. 139/Pegangsaan Dua dari Sdr. Robert Sudjasmin;
 13. Setelah ada penawaran dari Sdr. Drg. Robert Sudjasmin sampai sekarang ini tidak ada tanggapan dari PT. Sumarecon Agung (copy terlampir).

IV. K E S I M P U L A N

1. Bahwa perolehan tanah SHM Nomor : 139/Pegangsaan Dua oleh Sdr. Robert Sudjasmin adalah melalui lelang umum oleh Kantor Lelang Negara atas permintaan Badan Urusan Piutang Negara;
2. Keabsahan SHM No. 139/Pegangsaan Dua telah dibenarkan Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta sesuai suratnya kepada Sekwilda DKI Jakarta No. 1.711.7/58/31/PT/1996 tanggal 15 Januari 1996;

3. Lokasi tanah SHM No. 139/Pegangsaan Dua benar berada di Kelurahan Pegangsaan Dua;
4. Bahwa lokasi SHM No. 139/Pegangsaan Dua termasuk dalam areal SIPPT No. 01805/IV/1985 atas nama PT. Sumarecon Agung;
5. Diatas tanah SHM No. 139/Pegangsaan Dua oleh PT. Sumarecon Agung dilaksanakan kegiatan pembangunan dan kegiatan tersebut telah dihentikan oleh Walikotamadya Jakarta Utara.

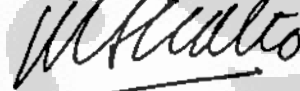
V. S A R A N

SIPPT Nomor : 01805/IV/1985 atas nama PT. Sumarecon Agung kiranya perlu direvisi mengingat sampai dengan saat ini masih terdapat SHM No. 139/Pegangsaan Dua yang tidak dapat dibebaskan oleh PT. Sumarecon Agung.

Demikian Laporan Hasil Penelitian ini kami sampaikan, selanjutnya mohon petunjuk lebih lanjut.

Jakarta, 10 Januari 1997

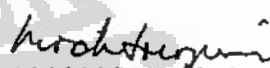

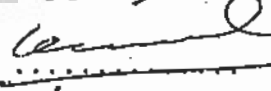
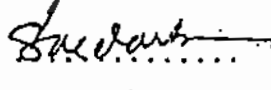
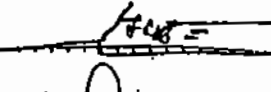
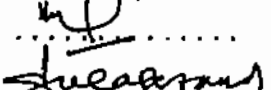

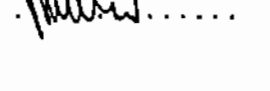
ASISTEN KETATAPRAJAN



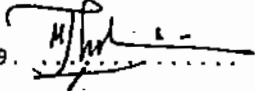
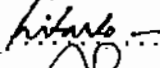
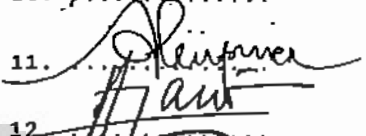
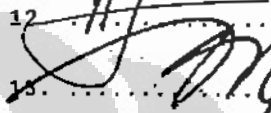

MASKUP USTIANTO
NIP. 470019776

TIM PENELITI MASALAH TANAH,
DKI JAKARTA

1. Kol. Moh. Suryono Saleh
Irtanas dpb Gub. DKI Jakarta
2. Kol. Tjoek Soektino
Irtanas dpb Gub. DKI Jakarta
3. Nurwenda, SH.
Biro Hukum DKI Jakarta
4. Drs. H.P. Soedarto
Staf Wagub Bidang Pemerintahan
5. Soemartono
Staf Wagub Bidang Pemerintahan
6. Hanif, BA.
Staf Astatapraja
7. Soelaksono
Sekr. BPUT/DTK DKI Jakarta
8. Temulyo
Walikotamadya Jakarta Utara

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 
6. 
7. 
8. 

- 9. M. T o h i r, SH.
Kanwil BPN DKI Jakarta
- 10. Drs. Agus Witarso
Kantor Pertanahan Jakarta Utara
- 11. NP. A d i p u t r a
Kantor Pelayanan PBB Jakarta Utara
- 12. DARIUS HUSEIN
Camat Kelapa Gading
A. SOEJANINGRAHA
- 13. M. H. A. S. S.
Ka. Kelurahan Pegangsaan Dua

9. 
10. 
11. 
12. 
13. 



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA

JALAN YOS SUDARSO NOMOR 27 - 29 JAKARTA TELP. : 492937 - 491009 - 219

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

No. 226/PT/JU/1990.....

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara menerangkan bahwa menurut Daftar Pendaftaran Tanah bidang tanah yang ter-

di	:	
daerah	:	Kp. Pegangsaan Dua,
kecamatan	:	Pegangsaan Dua,
kelurahan	:	Koja,
bidang tanah	:	Jakarta Utara,
jenis hak	:	Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua,
ukuran/luas	:	Tgl. 31-10-1974 No. 976/1974.
luas tanah	:	0.320. M2.
tanggal pendaftaran	:	Tgl. 4-11-1974.
nama pemilik	:	ABDULAH bin NAMAN.

dan catatan-catatan

Milik tersebut semula asalnya konversi dari Milik Adat Daftar C.No. 1090, - 761/S.I. (Diantas bekas tanah partikular) berdasarkan SK. Menteri Dalam Ri tgl. 10-2-1970. No. 004/HK/PO/1970, Sk. 26/ODA/1970. Milik tersebut terkena sita jaminan berdasarkan surat dari Badan Urusan- ung Negara tgl. 17-1-1990. No. 6A-181/PUPN/VI/SKP/90.

TELAH DITELAKUKAN
SESUAI DENGAN
DOKUMEN PERTANAHAN

[Signature]
KANTOR PERTANAHAN
JAKARTA UTARA

Jakarta, 3 - 3 - 19 90.....

Surat penghaslilan No. 20891/1U/90.

: BUPN. dengan suratnya -
tgl. 12-2-1990. No. S-291/WPN-
06/1990.
: Jln. Ciendane No. 6

Kepala Kantor Pertanahan
Jakarta Utara. *[Signature]*

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH DKI JAKARTA

JALAN TAMAN JATIBARU NO.1 Telp. 3851550 - 375214 JAKARTA

Nomor : 1.711.72/1891/31-02/PT/1993.
Lampiran :
Perihal : Penelitian sertipikat Hak
Milik No. 139/Pegangsaan
Dua atas nama Abdulah bin
Naman.

Jakarta, 14 - 9 - 1993.
Kepada Yth.
Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Jakarta Utara
di
J A K A R T A

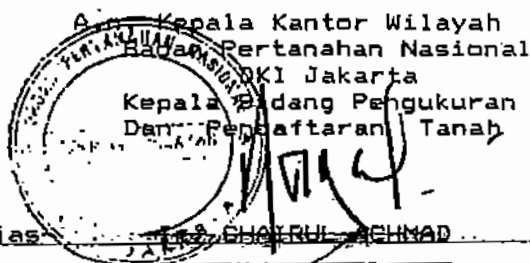
Sehubungan dengan surat Sdr. Robert Sudjasmin tanggal 23 Juli 1993 tentang permohonan keterangan Peta Situasi Nomor 10/PS/1985, dengan ini kami beritahukan sebagai berikut :

1. Sdr. Robert Sudjasmin sesuai suratnya tersebut di atas menyatakan keberatan terhadap Peta Situasi No. 10/PS/1985 tanggal 8-4-1985 karena tanahnya Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua termasuk di dalam Peta Situasi dimaksud sedangkan sertipikat tanahnya terbit tanggal 4-11-1974.
2. Untuk mengetahui kebenaran pernyataan tersebut angka 1 perlu diadakan penelitian batas-batas sertipikat Hak Milik No. 139/Pegangsaan Dua, dan batas-batas Peta Situasi No. 10/PS/1985, baik batas-batas di lapangan maupun pada Gambarnya.
3. Berdasarkan surat Menteri Dalam Negeri Cq. Dirjen. Agraria No. 593.731/4139/Agr tanggal 21 Juni 1984 butir 3 dinyatakan bahwa PT. Persada Graha Permai wajib menyelesaikan ganti rugi terhadap penggarap tanah dengan pihak yang berhak.
4. Perlu dijelaskan kepada yang bersangkutan bahwa Peta Situasi No. 10/PS/1985 belum mempunyai kekuatan hukum sebagai tanda bukti hak (karena batas tanah yang diukur sepenuhnya ditunjuk oleh pemohon) dan masih perlu adanya penelitian lebih lanjut, kecuali apabila Peta Situasi tersebut telah menjadi Gambar Situasi dan merupakan lampiran suatu sertipikat.
5. Hasil penelitian seperti dimaksud angka 2 di atas, agar dilaporkan ke Kanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta disertai dengan pendapat/saran saudara, terutama mengenai kebenaran letak sertipikat M. No. 139/Pegangsaan Dua sesuai Surat Ukur No. 976/1974 tanggal 31-10-1974, saudara agar dilaporkan kepada kami disertai dengan pendapat/saran saudara.

Demikian untuk menjadi maklum.

Tembusan :

Kepada : Sdr. Robert Sudjasmin di Jakarta



NIP. 470036061.-

KEMENTERIAN PERTANAHAN
 DAN PERENCANAAN TANAH
 JAKARTA
 No. Reg. S. L. : 357/15/4/1996
 Tanggal : 31 JAN. 1996

SURAT PERNYATAAN TANAH-TANAH YANG DIPUNYAI PEMOHON
 (Pasal 2 P.M.D.N. S.K. 59/D.D.A./1970)

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Robert Sudjasmin (SZB WAY THODHO)
 Pekerjaan : Wiraswasta
 Alamat : Kelapa Nias I / PB III / 15, Jak.- Ut.
 dengan ini menyatakan bahwa hingga saat ini kami telah mempunyai tanah-tanah sebagai berikut :

Atas Nama	Hak Milik		Hak Guna Bangunan		Hak Guna Usaha		Hak Pakai		Lain-Lain	
	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas
pemohon			1.	254						
titik/wakil Pemohon.			N	I	H	I	L			
Anak yang sudah menjadi tanggungan pemohon.										
Jumlah :			1	254						

Rincian Lelang

Pernyataan ini kami buat dalam rangka permohonan balik nama/ Pendaftaran atas nama kami dari tanah Hak Milik No. 139 / Pegangsaan Dua tersebut pada akta P.P.A.T. tanggal 2 Maret 1990, No 328/1989-90 dengan 1 (satu) bidang. Demikianlah kami buat dengan sebenarnya, dan sanggup dituntut di hadapan Pengadilan Pidana, bila kemudian ternyata keterangan kami tidak benar.

Jakarta, tanggal 30 Januari 1996
 Pemohon,

Konfirmasi dan/atau Komparasi dan
 keabsahan akta agar diteliti di
 Kantor Pendaftaran
 7 FEB 1996

KEMENTERIAN PERTANAHAN DAN PERENCANAAN TANAH
 DIREKTORAT WILAYAH
 DAN PERENCANAAN NASIONAL DKI JAKARTA
 KEMENTERIAN PERTANAHAN DAN PERENCANAAN TANAH



Robert Sudjasmin
 (Robert Sudjasmin)

Aktif beserta satu rangkapsnya
 harus dilanda tangen di atas meteral

Peraturan Pemohon Tidak boleh mempunyai lebih dari 5 (lima) Bidang Tanah.



REPUBLIK INDONESIA

MENTERI KEUANGAN

JAKARTA, 21 Nopember 1995.

No. : SR- 449/MK.01/1995.

KEPADA

Jumlah : 1 (satu) berkas.

Perihal : Perkara Firma Megaria
Reg No. 160/PK/Pdt/1992.

SDR. KETUA MAHKAMAH AGUNG R.I.
DI

J A K A R T A

Sehubungan dengan surat Direktur Bank BNI (Persero) No. DIR/0465/R tanggal 11 Desember 1995 perihal tersebut dalam pokok surat di atas; yang tembusannya disampaikan kepada kami (copy terlampir); dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Surat Direksi Bank BNI tersebut di atas dimaksudkan untuk memberikan penjelasan/informasi dan meminta perlindungan hukum atas kemungkinan dirugikannya Bank BNI karena gugatan Fa Megaria/Kadarisman (debitur Bank BNI) yang saat ini dalam tahap pemeriksaan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung.
2. Permohonan Peninjauan Kembali oleh Fa. Megaria/Kadarisman dengan meminta ganti rugi sebesar Rp 46.650.506.940;- adalah salah satu upaya yang termasuk dalam pelbagai modus operandi Sdr. Kadarisman yang dikenal juga dengan nama Kho Peng alias Khu Kusuma; alias Khu Yun Teuw untuk memperoleh ganti rugi atas dasar yang tidak benar dari Bank Pemerintah; bahkan untuk menghindarkan tanggung jawab dalam menyelesaikan tunggakan kredit pada Bank Pemerintah.
3. Sebagaimana Saudara ketahui; dengan surat No. SR-116/MK.01/1993 tanggal 16 April 1993 (copy terlampir); telah kami informasikan kepada Saudara tentang masalah tersebut; termasuk 2 buah perkara lainnya di tingkat Kasasi dan di tingkat Peninjauan Kembali yang juga berkaitan dengan perusahaan Sdr. Kadarisman os (PT NIKI SAHR) dan anaknya (Haryono) yang menggugat Pemerintah untuk memperoleh ganti rugi dengan cara-cara yang tidak benar karena didasarkan atas surat-surat yang dipalsukan. Modus operandi dimaksud terungkap dari penelitian yang dilakukan oleh Tim Terpadu Setbid VII Bakorstanas (copy hasil penelitian terlampir).

PKEU.



RI KEUANGAN

4. Mengingat cara-cara demikian sangat merugikan Pemerintah dan Bank Pemerintah; dengan ini kami mengharapkan perhatian Saudara agar Negara dihindarkan dari kerugian keuangan maupun kerugian asset.
5. Selain dari pada ketiga perkara tersebut di atas; dengan ini perlu diinformasikan juga kepada Saudara tentang 3 (tiga) buah perkara lainnya yang ditujukan kepada Bank Pemerintah maupun Pemerintah; yang saat ini dalam pemeriksaan di tingkat Kasasi dan tingkat Peninjauan Kembali; dengan menggunakan modus operandi sejenis (surat-surat yang dipalsukan) dan telah dimenangkan oleh Penggugat diperadilan tingkat bawah.

Ketiga perkara tersebut adalah sebagai berikut :

- 5.1. Perkara No. 202/Pdt.G/1985/PN.Jkt.Sel. jo No. 028/Pdt/PK/1992; Kaptin Adisumarta lawan Bank BDN (Persero); Departemen Keuangan Cq. Ditjen Pajak Cq. Kantor PBB Jakarta Selatan dan Palang Merah Indonesia.
 - 5.1.1. Gugatan tersebut diajukan oleh Kaptin Adisumarta terhadap tanah milik BDN; (Kaveling No. 97 Jl. Gtrot Soebroto; dan tanah milik PMI; kaveling Nomor 96. Gugatan didasarkan atas 2 buah girik yang setelah diadakan penelitian menunjukkan girik girik tersebut tidak sah/palsu.
 - 5.1.2. Karena Bank BDN dikalahkan di peradilan tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi maka BDN dan Departemen Keuangan telah mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali berdasarkan beberapa alasan; antara lain Novum berupa bukti surat keterangan dari Kepala Kantor PBB Jakarta Selatan yang menunjukan ciri girik-girik tersebut yang tidak sah/palsu (copy surat terlampir).
- 5.2. Perkara Nomor 17/Pdt.G/1991/PN Jak.Ut. jo 538/K/1994; gugatan PT Sumarecon lawan Departemen Keuangan Cq. Kanwil III BURLN; dan Kantor Lelang Negara.



- 5.2.1. Gugatan PT. Sumarecon Agung dimaksudkan untuk meminta pembatalan lelang atas sebidang tanah seluas 8320 M² (Sertifikat Hak Milik) terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua/Kelapa Gading dengan mendalilkan bidang tanah tersebut adalah tanah dari PT Sumarecon yang diperoleh dari PT Raka Utama. Sedangkan PT Raka Utama didalilkan memperoleh dari ruilslag dengan Staf Umum Angkatan Darat (SUAD). Meskipun telah dibuktikan bahwa daftar pemilik tanah yang tanahnya pernah dibebaskan SUAD dan kemudian diruilslag tidak termasuk tanah tersebut (lokasi ditempat lain) namun PT Sumarecon dimenangkan dari tingkat pertama sampai tingkat banding dan lelang dinyatakan batal.
- 5.2.2. Pihak Pemerintah telah mengajukan kasasi untuk menghindari kewajiban Pemerintah dikemudian hari mengembalikan harga lelang kepada pemenang lelang sebesar Rp 601.000.000 ditambah tuntutan ganti rugi moril dan materiil. Sementara perkara diajukan ke tingkat kasasi; telah diadakan penelitian di Laboratorium Kriminal MABES POLRI terhadap Akta Pelepasan Hak yang antara lain menjadi dasar dimenangkannya PT. Sumarecon atas perkara tersebut; oleh karena adanya petunjuk bahwa akta tersebut dipalsukan. Hasil pemeriksaan Laboratorium Kriminal menunjukkan bahwa surat tersebut benar dipalsukan (copy surat MABES POLRI tanggal 30 Juli 1993, No. R/159/VII/1993 Ditserse terlampir).
- 5.3. Perkara No. 23/Pdt.G/1989/PN.BJM Jo No. 1571 K/Pdt/1992 gugatan ahli waris Abdoelsomad lawan Departemen Keuangan Cq. Ditjen Pajak.
- 5.3.1. Gugatan terhadap Ditjen Pajak dimaksudkan untuk meminta dikembalikan sebidang tanah terletak di Jalan Ulin KM 2,5/Jl Jenderal Yani Banjarmasin milik Ditjen Pajak; yang digunakan untuk bangunan Rumah Dinas. Tanah tersebut dibeli Ditjen Pajak pada tahun 1965.



TERI KEUANGAN

5.3.2. Meskipun di tingkat banding telah dibuktikan bahwa buku Pencatatan Jual beli tanah dari Kelurahan yang mencatat jual beli tanah tersebut pada tahun 1965; berdasarkan hasil pemeriksaan Laboratorium Kriminal MAHES POLRI (copy terlampir) telah dihapus dengan cairan kimia untuk mengaburkan fakta bahwa tanah tersebut benar telah dibeli oleh Ditjen Pajak; namun bukti tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim. Perlu diketahui bahwa buku Pencatatan dari Kelurahan yang telah dipalsukan; digunakan oleh Penggugat untuk melemahkan posisi Ditjen Pajak sehingga Ditjen Pajak dikalahkan di Pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding.

Demikianlah terhadap hal-hal yang dikemukakan di atas; kiranya mendapat perhatian Saudara; dan kiranya mendapat prioritas dalam pemeriksaan; satu dan lain untuk segera dapat dituntaskan; dan Negara dihindarkan dari kerugian besar yang menyangkut keuangan dan asset.

Atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

MENTERI KEUANGAN

MARIE MUHAMMAD

isan Yth. ;

Ir. Menteri Kehakiman ;
Ir. Wakil Ketua Mahkamah Agung ;
Ir. Sekretaris Jenderal ;
Ir. Direktur Jenderal Pembinaan BUMN ;
Ir. Kepala Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat.

SJ.63/10/95.ma.1.

MARKAS BESAR
KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT RESERSE

Jakarta, 30 Juli 1993

No. Pol. : R/198/VII/1993/Ditserse
Klasifikasi : R A H A S I A
Hal : Penjelasan tentang pe-
nanganan perkara PT.
SUMMARECON AGUNG.

K e p a d a

Yth. Sdr. KEPALA BIRO
HUKUM & HUMAS
SETJEN DEP. KU RI

di -

J a k a r t a

1. Rujukan surat Saudara No. S-860/SJ.6/1993 tanggal 12 Juli 1993 tentang mohon penjelasan hasil pemeriksaan terhadap terlapor PT. SUMMARECON AGUNG.

2. Bersama ini disampaikan penjelasan sebagai berikut :

a. Benar bahwa Subdit Serse Uang Palsu & Dokumen Palsu Ditserse Polri, sedang melakukan penyidikan sesuai Laporan Polisi No. Pol. : LP/1301/K7VI/1990/Satga Ups A tanggal 23 Juni 1990 a.n pelapor R. Sudjasmin dan No. Pol. : LP/755/K/IV/1992/Satga Ups C a.n pelapor Drs. Soejono dalam kasus pemalsuan dokumen, penyerobotan tanah sebagaimana di atur dalam pasal 263 yo 385 KUHP.

b. Benar bahwa dokumen yang di palsukan berupa :

① Surat " penyerahan tanah garapaan tanggal 15 April 1965," karena di duga di buat th. 1990 oleh tersangka H. Abdul Hamid dan ditanda tangani Abdullah bin Naman pada tahun 1990.

② Surat " daftar nama "penggarap yang tanahnya dibebaskan Suad" di buat tanggal 25 Juni 1971 di mana pada daftar asli No. 177 tercatat nama Muhaja sedangkan dari copy yang diserahkan H. Abdul Hamid kepada PT. SA, tercantum nama Abdullah bin Naman.

c. Barang Bukti berupa surat tersebut b 1) dan 2) sejauh ini belum diketemukan di duga sengaja di buang/di hilangkan H. Abdul Hamid, karena berupa copy dokumen yang di tip ex, diketik dengan mencantumkan keterangan yang lain, kemudian di copy kembali.

d. Tersangka Abdul Hamid telah meninggal dunia saat dalam proses pemeriksaan.

e. Penyidikan masih sedang dalam proses lanjut untuk pembuktian pasal 385 KUHP.

/3. Demikian

o copy ini telah disesuaikan dengan aslinya
Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Panitera/Sekretaris

H. NURSIAH YBRAHIM, SH.

NIP. : 040011113

MOR : 554

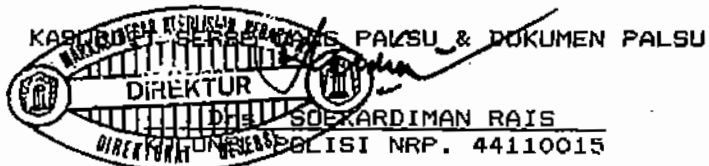
L. : 24-9-93

RAF : 



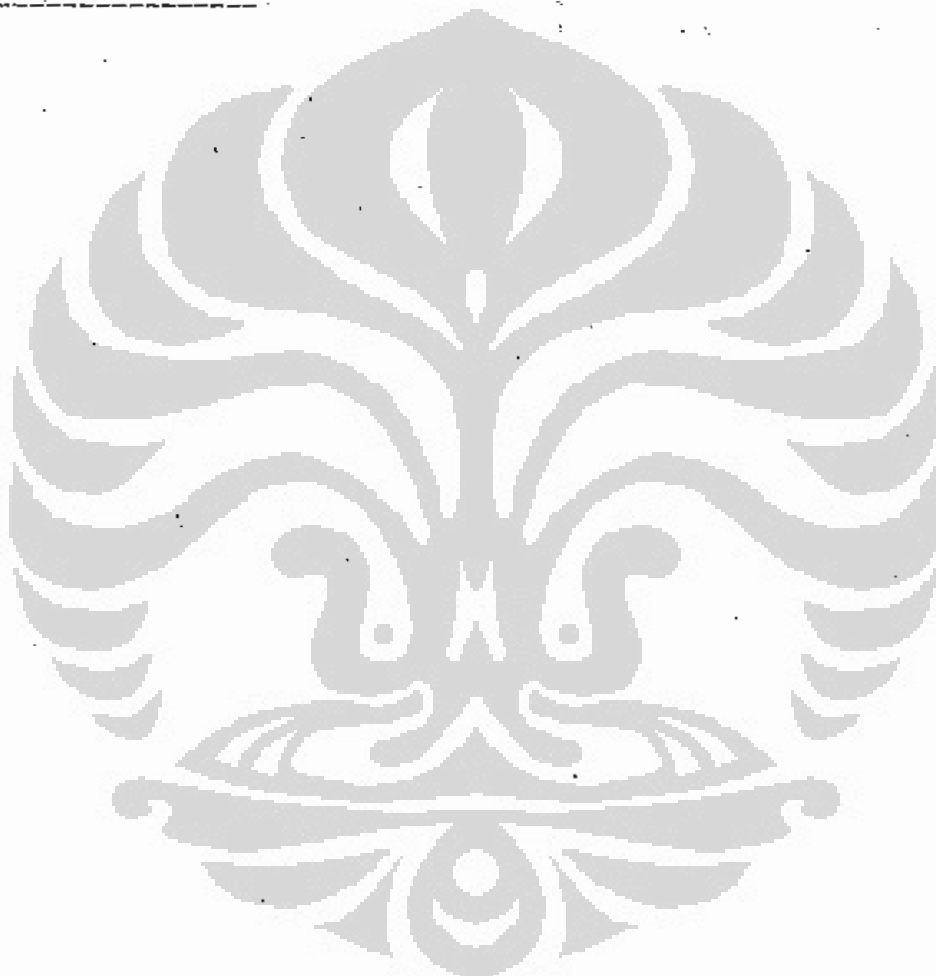
Demikian untuk menjadi maklum.

A.N DIREKTUR. RESERSE POLRI



Tembusan :

- Dir Reserse Polri
(sebagai laporan)



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR WILAYAH DKI JAKARTA

JALAN TAMAN JATIBARU NO. 1 Telp. 361099 - 375214 JAKARTA

Jakarta, - 16 - 1 - 1996

Nomor : 1.711.72/58/31/PT/1996.

Sifat :

Kepada Yth.

Lampiran :

Bapak Sekretaris Wilayah/Daerah

Perihal : Penjelasan dan pengem-
balian batas Sertipikat
H.M. No.139/Pegangsaan
Dua

Pemerintah D.K.I. Jakarta
Jln. Medean Merdeka Selatan 8-9
di -
Jakarta.

Sehubungan dengan Surat Bapak No.1910/K/Sekwilda/
X/1995 tanggal 11-10-1995 perihal seperti tersebut diatas,
setelah diteliti permasalahannya dan berdasarkan data-data
yang ada di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Utara, dengan
ini dapat diberitahukan sebagai berikut :

- 1) Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua a/n Abdulah bin Naman terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja Kodya Jakarta Utara, sesuai Surat Ukur No.976/1974 tgl.31-10-1974 yang menjadi lampiran sertipikatnya.
- 2) Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut berasal dari pendaftaran Konversi bekas Hak Milik Adat Girik No.1090 Persil 761 Blok S.I yang terletak diatas bekas tanah partikelir dan hak atas tanah tersebut belum pernah dibatalkan atau dialihkan kepihak lain.
- 3) Berdasarkan uraian dimaksud angka 1 dan 2 diatas dan mengingat belum pernah dinyatakan sebaliknya oleh lembaga peradilan dapat dinyatakan bahwa Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua adalah benar dan masih berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat dan sah menurut hukum.

- 4) Untuk mengetahui letak dan batas tanahnya dilapangan, disarankan kepada yang bersangkutan agar menghubungi Kantor Pertanahan Jakarta Utara mengingat tanah tersebut saat ini telah terpisah menjadi beberapa bagian dengan jenis penggunaannya yang berbeda.

Demikian untuk menjadi maklum.



Tembusan :

- Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Utara