

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH SECARA
SAH MELALUI LELANG TERHADAP ADANYA GUGATAN
DARI PIHAK LAIN (STUDI KASUS PT SUMMARECON AGUNG
MELAWAN ROBERT SUDJASMIN, DKK)

TESIS

VINITA SELLA

0806428104



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH SECARA
SAH MELALUI LELANG TERHADAP ADANYA GUGATAN
DARI PIHAK LAIN (STUDI KASUS PT SUMMARECON AGUNG
MELAWAN ROBERT SUDJASMIN, DKK)

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

VINITA SELLA
0806428104



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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



Nama : Vinita Sella
NPM : 0806428104
Tanda Tangan : 
Tanggal : 28 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Vinita Sella
NPM : 0806428104
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Secara Sah Melalui Lelang Terhadap Adanya Gugatan Dari Pihak Lain (Studi Kasus PT Summarecon Agung Melawan Robert Sudjasmin, Dkk.)

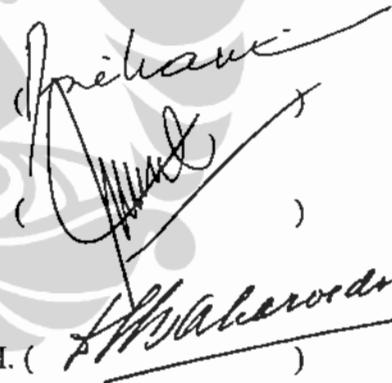
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Arikanti Natakusumah, SH.

Penguji : Bapak Dr. Drs. Widodo
Suryandono, SH, MH.

Penguji : Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, SH. (



)
)
)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 28 Juni 2010

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan FHUI;
- (2) Ibu Arikanti Natakusumah, SH selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Ibu Darwani Sidi Bakaroeuddin, SH yang telah memberikan waktunya dan pengarahan kepada saya menjelang sidang tesis;
- (4) Bapak Slamet, SH yang telah sangat membantu saya dalam pembuatan tesis ini;
- (5) Bapak Bowo dan segenap tim sekretariat Magister Kenotariatan FHUI yang telah memberikan bantuan kepada saya;
- (6) Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;
- (7) Ako dan kotio saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;
- (8) Yohan yang selalu membantu, mendukung, dan memberikan semangat kepada saya dalam penyusunan tesis ini;
- (9) Chilipa yang setia menemani saya dalam penyusunan tesis ini;
- (10) Teman-teman yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini;
- (11) Pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas dukungannya.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, Juni 2010

Penulis



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Vinita Sella
NPM : 0806428104
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
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 yang berjudul :

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Secara Sah Melalui Lelang Terhadap Adanya Gugatan Dari Pihak Lain (Studi Kasus PT Summarecon Agung Melawan Robert Sudjasmin, Dkk.)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan 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 sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 28 Juni 2010
Yang menyatakan



(Vinita Sella)

ABSTRAK

Nama : Vinita Sella
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Secara Sah Melalui Lelang Terhadap Adanya Gugatan Dari Pihak Lain (Studi Kasus PT Summarecon Agung Melawan Robert Sudjasmin, Dkk.)

Lelang merupakan salah satu alternatif penjualan barang yang dewasa ini sudah banyak diminati masyarakat. Pada dasarnya setiap pembeli termasuk pembeli lelang yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Akan tetapi pada kenyataannya masih terdapat pembeli lelang yang mendapatkan gugatan atas objek barang lelang yang dibelinya. Kasus yang dibahas dalam penulisan tesis ini adalah pembeli lelang tanah yang sudah memiliki bukti otentik berupa sertifikat tanah serta Risalah Lelang mendapatkan gugatan atas objek lelang yang dibelinya tersebut dan justru dikalahkan oleh pengadilan sehingga tidak dapat menguasai tanah yang dibelinya tersebut. Tesis ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli tanah secara sah melalui lelang yang beritikad baik terhadap adanya gugatan dari pihak lain serta upaya penyelesaian yang harus dilakukan terhadap sengketa tanah yang diperoleh melalui lelang tersebut dengan adanya gugatan dari pihak lain. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan desain deskriptif dan preskriptif. Hasil penelitian menyarankan bahwa peraturan-peraturan tentang lelang yang ada agar segera direvisi dengan menambahkan pasal-pasal yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada Pembeli Lelang yang beritikad baik dan disertai dengan pemberian sanksi yang tegas bagi pelanggaran-pelanggaran, baik yang disengaja ataupun karena kelalaian yang dapat merugikan Pembeli Lelang.

Kata kunci:
Perlindungan hukum, perlindungan

ABSTRACT

Name : Vinita Sella
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : Law Protection For Legally Land Buyer Through Auction
With a Law Suit From Another Party (Case Study PT
Summarecon Agung Versus Robert Sudjasmin, Dkk.)

Auction is one of alternative way to sell things which many people prefer nowadays. All buyers include auction buyers that have good will fundamentally must get law protection. But the fact is many of auction buyers still get law suit from the auction object that they bought. Case study of this thesis is auction land buyer that already have authentic prove which is land certificate and auction deed (auction chronicle) still get law suit from the auction object that he bought but in this case the auction buyer is defeated by the court so he cannot capture the land that he bought. This thesis focussed about law action for legally land buyer that has good will through auction which land claimed by another party and problem solving of land dispute that got from the auction that should be done which land claimed by another party. This research is normative juridis with descriptive and prescriptive design. Conclusion of this research suggest that rules of auction that already exist to be revision soon with adding articles that can give law protection for auction buyer that has good will and also with articles that give certain sanction to whom disobeyed the rules, either deliberately or because of negligence that can harm the auction buyer.

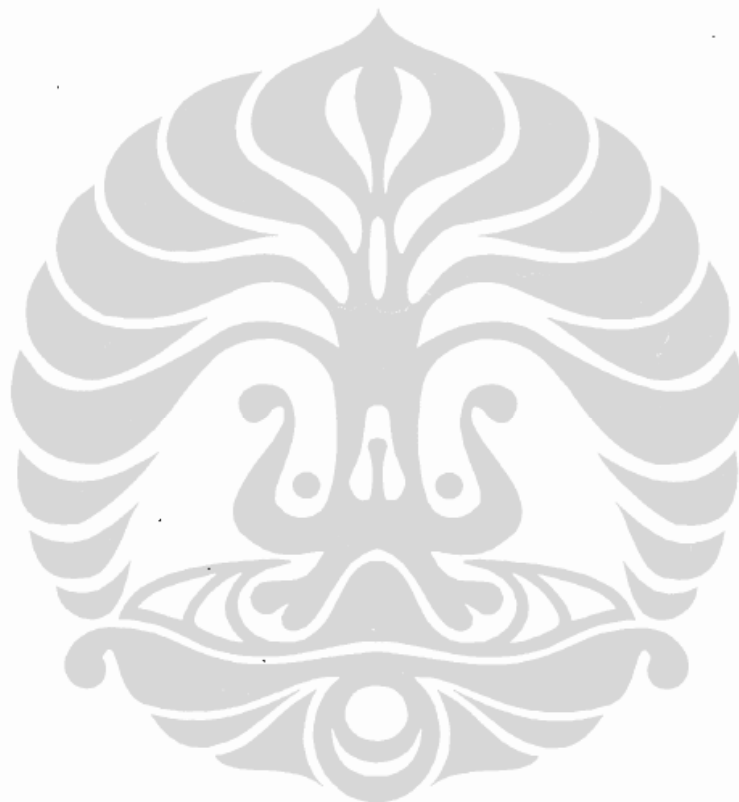
Key Word:

Law Protection, protection

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Pokok Permasalahan	9
1.3 Metode Penelitian	9
1.4 Sistematika Penelitian	11
2. PEMBAHASAN	12
2.1 Teori	
2.1.1 Pendaftaran Tanah	12
2.1.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	12
2.1.1.2 Tujuan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	13
2.1.1.3 Asas-Asas Pendaftaran Tanah	13
2.1.1.4 Sistem Pendaftaran Tanah	14
2.1.1.5 Objek Pendaftaran Tanah	17
2.1.1.6 Penerbitan Hak Atas Tanah	18
2.1.1.7 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)	18
2.1.2 Penjualan Di Muka Umum (Lelang)	20
2.1.2.1 Pengertian, Dasar Hukum, dan Asas-asas Lelang	20
2.1.2.2 Fungsi Lelang	22
2.1.2.3 Jenis Lelang Berdasarkan Sifat dan Dasar Hukum	23
2.1.2.4 Pejabat Lelang	26
2.1.2.5 Pemohon Lelang dan Peserta Lelang / Pembeli	28
2.1.2.6 Prosedur Lelang	28
2.1.2.7 Pengumuman Lelang	30
2.1.2.8 Risalah Lelang	32
2.1.2.9 Penundaan/Pembatalan Lelang	34
2.1.2.10 Keberatan/Sanggahan/Gugatan/Intervensi Pihak Ketiga	35
2.1.2.11 Lelang Atas Tanah	36
2.2 Uraian Kasus	38
2.3 Analisis	42
2.3.1 Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Membeli Tanah Secara Sah Melalui Lelang Terhadap adanya Gugatan Dari Pihak Lain	42
2.3.2 Upaya Penyelesaian Yang Harus Dilakukan Terhadap Sengketa Tanah Yang Diperoleh Melalui Lelang Tersebut Dengan Adanya Gugatan Dari Pihak Lain	51
3. PENUTUP	56
3.1 Simpulan	56
3.1.1 Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Membeli Tanah	

Secara Sah Melalui Lelang Terhadap Adanya Gugatan Dari Pihak Lain.....	56
3.1.2 Upaya Penyelesaian yang Harus Dilakukan Terhadap Sengketa Tanah yang Diperoleh Melalui Lelang Tersebut Dengan Adanya Gugatan Dari Pihak Lain.....	58
3.2 Saran	59
DAFTAR REFERENSI	61
DAFTAR LAMPIRAN	



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pada dasarnya, setiap orang ataupun pembeli yang beritikad baik harus dilindungi atau mendapatkan perlindungan hukum. Hal tersebut tentunya juga berlaku terhadap pembeli lelang, di mana pada saat ini lelang sudah sudah sering kali dijumpai untuk penjualan suatu barang. 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, juga harus dilakukan dengan campur tangan/di hadapan/di depan Pejabat Lelang dan untuk setiap pelaksanaan lelang harus dibuat berita acara tersendiri (Risalah Lelang) oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.¹ Menurut Pasal 3 Vendu Reglement kantor lelang dibagi dalam dua kelas, yaitu kantor lelang negara kelas I dan kantor lelang kelas II. Tugas Kepala Kantor Lelang adalah membuat Risalah Lelang yang merupakan perjanjian jual beli dan harus dibacakan oleh Kepala Kantor Lelang di depan muka umum sebelum lelang dimulai.

Lelang di Indonesia memungkinkan untuk menjual barang apa saja sepanjang barang tersebut tidak melanggar peraturan yang berlaku dan memang dinikmati oleh lebih dari satu orang. Sebenarnya lelang dimaksudkan agar masyarakat mempunyai alternatif lain dalam menjual barang dan dengan demikian lelang dapat diminati oleh masyarakat. Akan tetapi, di Indonesia, lelang sering kali dipakai sebagai suatu cara untuk melaksanakan atau mendukung penegakan hukum (*law enforcement*) atau eksekusi, yang mana merupakan salah satu fungsi publik lelang.

Eksekusi dapat dilakukan dalam hal terdapat wanprestasi atau cidera janji dari debitur kepada kreditur. Kreditur di dalam memberikan suatu kredit atau pinjaman kepada debitur tentunya senantiasa diikuti dengan pemberian jaminan dari debitur. Jaminan adalah kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perhutangannya kepada kreditur, dengan cara menahan benda tertentu yang

¹ FX Ngadjijarno, N.Nunung Ekolaksito dan Isti Indrilistiani, *Lelang Teori dan Praktek*, (Jakarta: BPPK, 2005), hal. 23.

ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau hutang yang diterima debitur terhadap krediturnya.² Jaminan ini berfungsi untuk menjamin pelunasan utang kreditur kepada debitur apabila debitur wanprestasi. Setiap benda yang memiliki nilai ekonomis dapat dijadikan sebagai jaminan utang, misalnya tanah dan bangunan, mobil, dan lain-lain. Benda tidak bergerak karena sifatnya adalah tanah, yaitu tiap bagian dari bumi yang dapat diberi batas-batasnya dan segala sesuatu yang langsung atau tidak langsung melekat padanya dalam satu kesatuan, yakni tanah dengan segala sesuatu yang melekat dengan tanah, baik organis maupun mekanis.³

Dalam prakteknya, tanah merupakan salah satu benda yang sering kali dijadikan sebagai jaminan suatu utang. Hal ini dikarenakan setiap individu selayaknya memiliki tanah sebagai tempat tinggal ataupun untuk berinvestasi. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional.⁴

Usaha yang diselenggarakan dalam rangka memberi kepastian hukum di bidang pertanahan adalah dengan pendaftaran tanah.⁵ Pemegang hak atas suatu tanah atau satuan rumah susun yang akan menjaminkan tanahnya dapat membuktikannya dengan suatu sertipikat. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Dalam sertipikat tersebut tercantum data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan sebagainya. Karena itu sertipikat atas tanah sangat penting keberadaannya.⁶ Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya

² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 66.

³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 4.

⁴ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), hal. 3.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal. 164.

⁶ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, cet. 4, (Jakarta: Visimedia, 2008), hal. 16.

disebut PP Nomor 24 Tahun 1997). Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 ayat 1 UUPA).⁷

Apabila terhadap suatu tanah debitur yang sudah dijaminkan dan kemudian ternyata di kemudian hari debitur wanprestasi sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur, maka tanah yang dijaminkan tersebut akan dijual yang kemudian hasil penjualannya akan digunakan untuk membayar utang debitur kepada kreditur. Penjualan barang sitaan dilakukan dengan pertolongan kantor lelang (lelang eksekusi).⁸ Lelang eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi suatu putusan Pengadilan Negeri yang menyangkut bidang pidana atau perdata maupun putusan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam kaitannya dengan pengurusan piutang negara.⁹ Lelang eksekusi tetap diminati oleh para pembeli karena harga penjualannya yang lebih rendah, di mana harganya ditekan akibat adanya risiko yang harus ditanggung pembeli. Risiko tersebut termasuk pengurusan sertipikat, karena untuk lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun tanpa sertipikat. Untuk penjualan lelang benda-benda tidak bergerak, pembeli harus turut menandatangani Risalah Lelang bersama-sama dengan penjual dan Kepala Kantor Lelang.¹⁰ Adapun fungsi Risalah Lelang untuk benda-benda yang tidak bergerak sama dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹¹

Prosedur pemindahan hak dengan lelang diatur di dalam Pasal 41 PP Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 kepada Kantor Pertanahan

⁷ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 236.

⁸ Soebyakto, *Tentang Kejurusitaan Dalam Praktik Peradilan Perdata*, (Jakarta: Djambatan, 1995), hal. 97.

⁹ FX Ngadjarmo, N.Nunung Ekolaksito dan Isti Indrilistiani, *Op. Cit.*, hal. 24.

¹⁰ Soetardjo Soemoatmodjo, *Apakah: Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hal. 22.

¹¹ Soemoatmodjo, *op. cit.*, hal. 23.

mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang. Pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan dokumen yaitu kutipan Risalah Lelang; sertifikat hak atas tanah yang dilelang atau hak milik atas satuan rumah susun jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut; bukti identitas pembeli lelang; dan bukti pelunasan pembelian.¹²

Lelang walaupun memiliki asas-asas yaitu transparansi atau publisitas, *certainty*, *competition*, *efficiency*, *accountability*, dan asas lain akan tetapi dalam prakteknya tetap ditemukan adanya permasalahan, salah satunya adalah dalam lelang eksekusi yang objeknya adalah tanah. Permasalahan ini dapat dijumpai dalam contoh kasus PT Summarecon Agung melawan Robert Sudjasmin, dkk. Kasus ini telah diperkarakan mulai dari tingkat Pengadilan Negeri dengan Putusan Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut., Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 158/Pdt/1993/PT DKI, Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 538 K/Pdt/1994, sampai dengan Peninjauan Kembali dengan Putusan Nomor 466 PK/Pdt/2002.

PT Summarecon Agung adalah sebagai pihak Penggugat yang mengaku turut mempunyai hak atas tanah terhadap tanah yang dilelang, dan pembeli dari lelang tanah tersebut adalah Robert Sudjasmin. PT Summarecon Agung (Penggugat) menggugat Robert Sudjasmin (Tergugat I), Abdullah bin Naman (Tergugat II), Badan Urusan Piutang Negara (Turut Tergugat I), Kantor Lelang Negara Kelas I (Turut Tergugat II), Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara (Turut Tergugat III), dan Walikota Jakarta Utara (Turut Tergugat IV). Penjualan tanah tersebut melalui lelang diawali dengan adanya utang dari debitur yaitu CV Griya Tirta kepada kreditur yang berbentuk Badan Usaha Negara, yaitu PT Industri Sandang I. Utang dari CV Griya Tirta tersebut dijamin dengan jaminan beberapa bidang tanah (6

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, cet. 4, (Jakarta: Kencana, 2007), hal. 105.

sertipikat), salah satunya adalah sertipikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua (untuk selanjutnya disebut HM Nomor 139/Pegangsaan Dua). Kemudian piutang tersebut menjadi macet, yang mengakibatkan penarikannya oleh PT Industri Sandang I diserahkan kepada Badan Urusan Piutang Negara. Sebagai proses penagihan piutang macet, Turut Tergugat I melakukan pemanggilan-pemanggilan kepada CV Griya Tirta yakni pemanggilan pertama, pemanggilan kedua, dan peringatan terakhir. Kemudian Turut Tergugat I melakukan pemblokiran atas surat-surat tanah yang dijaminan tersebut, termasuk sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

Setelah upaya-upaya yang telah dilakukan tersebut, namun debitur tetap tidak membayar utangnya sehingga dikeluarkan Surat Paksa yang ditandatangani oleh Juru sita dan CV Griya Tirta. Surat Paksa tersebut telah mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana penyitaan yang dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri. Kemudian dilanjutkan dengan Penyitaan atas barang jaminan dengan keputusan Ketua Cabang Panitia Urusan Piutang Negara dan diikuti Berita Acara Penyitaan serta Pengumuman Penyitaan. Atas dasar itu, maka dikeluarkan Keputusan Penjualan Lelang Umum yang disusul dengan pemberitahuan lelang kepada CV Griya Tirta. Kemudian dilanjutkan dengan permintaan lelang kepada Kantor Lelang Negara Kelas I.

Untuk memenuhi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah dimintakan dibuatnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara sehingga diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 286/PT/JU/1990 (untuk selanjutnya disebut SKPT). Sebelum lelang dilaksanakan telah terlebih dahulu diumumkan melalui media massa, pengumuman pertama melalui Harian Suara Pembaharuan dan pengumuman kedua melalui harian Berita Buana. Sampai pada saat pelelangan terlaksana dan pembayaran telah dilunasi oleh Robert Sudjasmin selaku pembeli lelang, tidak ada satu pihak pun yang mengajukan keberatan, termasuk pihak Penggugat.

Setelah lelang tersebut selesai dilaksanakan dan telah dibayar lunas oleh Robert Sudjasmin selaku pembeli lelang atas objek lelang berupa tanah sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua (Tergugat I), timbul gugatan dari PT Summarecon Agung (Penggugat) kepada Robert Sudjasmin/pembeli lelang

(Tergugat I). Gugatan tersebut diajukan Penggugat oleh karena lokasi tanah sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan tersebut ternyata tumpang tindih dengan sebidang tanah girik C Nomor 868 Persil Nomor 798 yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dan sebagian tanah yang terletak di Pegangsaan Dua yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Tukar-Menukar, sehingga Penggugat merasa turut mempunyai hak atas objek lelang berupa tanah sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua tersebut.

Pada tingkat Pengadilan Negeri Penggugat dimenangkan dengan pertimbangan bahwa meskipun prosedur lelang telah sesuai dengan peraturan pelelangan akan tetapi objek lelang tidak jelas adanya (lokasinya), maka pelelangan terhadap objek yang tidak jelas haruslah dinyatakan tidak sah. Kemudian pertimbangan dari putusan Pengadilan Negeri yang cukup membingungkan adalah yang menyatakan bahwa Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik maka dilindungi oleh undang-undang, akan tetapi karena objek tanahnya tidak diketahui lokasinya 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). Lantas bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik dalam prakteknya.

Pada tingkat Pengadilan Tinggi, hasil putusannya adalah menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Kemudian Tergugat I dan kawan-kawan (bersama-sama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV) mengajukan kasasi untuk melawan Penggugat dan Tergugat II. Putusan pada tingkat Mahkamah Agung menyatakan menolak permohonan kasasi dan dalam pertimbangannya menambahkan bahwa apabila Tergugat I sebagai pembeli lelang merasa dirugikan karena tanahnya tidak ada, maka masih dapat menuntut ganti rugi kepada Abdulrahman Saleh sebagai pihak yang menyerahkan sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua sebagai agunan pinjamannya kepada PT Industri Sandang. Upaya hukum kembali diajukan Tergugat I melalui Peninjauan Kembali. Putusan Peninjauan Kembali tersebut menolak permohonan Peninjauan Kembali Tergugat I. Dalam hal ini dapat dilihat upaya hukum Tergugat I mulai

dari banding, kasasi hingga peninjauan kembali, di mana Tergugat I sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dikalahkan.

Terhadap permasalahan tersebut sepatutnya diingat bahwa dalam sistem hukum perdata terdapat dua stelsel atau ajaran hukum. Pertama, ajaran causal. Menurut ajaran ini untuk sahnya penyerahan tergantung pada alas haknya, jika alas haknya sah maka penyerahannya sah, sebaliknya jika alas haknya tidak sah maka penyerahannya tidak sah. Kedua, ajaran abstrak yang tekanannya lebih kepada memberikan perlindungan kepada pihak ketiga. Menurut ajaran ini penyerahan dan alas hak itu merupakan dua hal yang berbeda atau terpisah satu sama lainnya dan untuk sahnya penyerahan tidak tergantung pada alas hak yang nyata. Konsekuensinya penyerahan bisa terjadi tidak harus tertulis atau secara lisan abstrak. Sehingga bisa terjadi bahwa penyerahan itu sah juga meskipun titelnya tidak sah, bahkan sekalipun tanpa titel.¹³ Sebenarnya apabila menganut ajaran abstrak, maka objek tanah lelang yang dibeli oleh pembeli lelang adalah sah. Sehingga pembeli lelang seharusnya mendapatkan perlindungan. Kemudian sebelum lelang dilaksanakan juga telah diperoleh SKPT, yaitu surat yang menerangkan identitas tanah tersebut juga telah diterbitkan, di mana atas permintaan BPPN kantor pertanahan dapat menerbitkan keterangan mengenai kepemilikan dan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sesuai permintaan dan dibuat dalam bentuk surat secara kolektif (dengan menggunakan formulir SKPT).¹⁴

Dalam contoh kasus tersebut, pembeli lelang membeli tanah melalui lelang di mana lelang telah dilaksanakan dengan mengikuti prosedur yang sah. Kemudian pembeli lelang juga telah melaksanakan atau melunasi kewajiban pembayarannya dan sudah diterbitkan Risalah Lelang. Namun dengan adanya gugatan dari pihak lain terhadap tanah yang menjadi objek lelang tersebut dan penggugat tersebut justru dimenangkan baik dalam tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan Peninjauan Kembali, maka pembeli lelang yang beritikad baik tersebut tentunya menjadi dirugikan. Padahal, tanah girik yang merupakan sebutan untuk tanah adat

¹³ Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) dalam Konsolidasi Tanah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2009), hal. 179-180.

¹⁴ Indonesia Legal Center Publishing, *Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan*, (Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing, 2009), hal. 247-248.

atau tanah yang belum memiliki sertipikat dan belum terdaftar pada kantor pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu (hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak milik), sehingga tanah girik tidak memiliki status hukum yang kuat.¹⁵ Tanah girik tersebut dimiliki Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.¹⁶

Konflik Pertanahan tidak memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan pemilik hak atas tanah.¹⁷ Dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 kompetensi badan pertanahan nasional telah ditingkatkan dan diharapkan membawa harapan bahwa tugas pokok dan fungsi badan pertanahan nasional akan dapat diselenggarakan mensejahterakan rakyat.¹⁸ Konflik dalam bidang pertanahan tentunya tidak sesuai dengan pernyataan bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), tercapailah suatu keseragaman mengenai hukum tanah.¹⁹ Dengan demikian pembeli lelang yang beritikad baik tersebut dan juga memiliki bukti yang kuat berupa sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua dan Risalah Lelang seharusnya dalam hal ini mendapatkan perlindungan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menulis suatu penelitian yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH SECARA SAH MELALUI LELANG TERHADAP ADANYA GUGATAN DARI PIHAK LAIN (STUDI KASUS PT SUMMARECON AGUNG MELAWAN ROBERT SUDJASMIN, DKK)”**

¹⁵ Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis Tanah dan Bangunan*, cet. 1, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hal. 30.

¹⁶ R. Rahardjo, *Himpunan Isatilah Pertanahan dan yang Terkait*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 149.

¹⁷ H. Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Kencana, 2009), hal. 150.

¹⁸ Soedjarwo Soeromihardjo, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria Meretas Jalan Menuju Penataan Kembali Politik Agraria Nasional*, (Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher, 2009), hal. 169.

¹⁹ C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1995), hal. 178.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang membeli tanah secara sah melalui lelang terhadap adanya gugatan dari pihak lain?
2. Bagaimana upaya penyelesaian yang harus dilakukan terhadap sengketa tanah yang diperoleh melalui lelang tersebut dengan adanya gugatan dari pihak lain?

1.3 Metode Penelitian

Penelitian tentang “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Secara Sah Melalui Lelang Terhadap Adanya Gugatan dari Pihak Lain (Studi Kasus PT Summarecon Agung Melawan Robert Sudjasmin, Dkk)” merupakan suatu bentuk penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang bertujuan untuk meneliti tentang norma-norma dan asas-asas hukum positif. Penelitian normatif dalam penelitian ini berupa penelitian sistematik hukum, penelitian dilakukan terhadap pengertian dasar sistematik hukum yang meliputi: subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, dan obyek hukum. Penelitian ini bermanfaat tidak saja bagi pendidikan hukum, tetapi juga untuk menilai peraturan perundang-undangan, selain itu penelitian juga berguna bagi penegak hukum.²⁰

Tipologi penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dan penelitian preskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang memberikan gambaran umum dari suatu masalah. Penelitian preskriptif yaitu suatu penelitian yang tujuannya memberikan saran atau jalan keluar dari suatu permasalahan.²¹

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan.²² Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum

²⁰ Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 10.

²¹ *Ibid.*, hal. 4.

²² *Ibid.*, hal. 6.

yang bersifat mengikat yang harus ditaati²³, dalam penelitian ini terdiri dari: Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut., Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 158/Pdt/1993/PT DKI, Putusan Mahkamah Agung Nomor 538 K/Pdt/1994, Putusan Peninjauan Kembali Nomor 466 PK/Pdt/2002, dan peraturan perundang-undangan yaitu Vendu Reglement, Vendu Instruksi, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Undang-Undang Pokok Agraria. Bahan hukum primer digunakan untuk mencari suatu landasan hukum. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer²⁴ yang diperoleh dari sumber berupa literatur dan buku-buku yang berkaitan dengan lelang dan pertanahan. Bahan hukum sekunder digunakan untuk mencari landasan teori dan membandingkan dengan hasil-hasil pendapat orang lain sebagai perbandingan. Bahan hukum tersier disebut juga sebagai bahan referens, bahan acuan atau bahan rujukan, serta lebih bersifat khusus dibandingkan dengan bahan hukum primer dan sekunder.²⁵ Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus, yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia serta artikel yang terkait dengan kasus PT Summarecon Agung melawan Robert Sudjasmin tersebut di atas. Bahan hukum tersier digunakan untuk mencari tahu pengertian atau definisi suatu istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini.

Untuk mendapatkan data tersebut, alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen. Studi dokumen merupakan langkah awal di dalam melakukan penelitian. Studi dokumen penting dilakukan untuk merumuskan kerangka teori dan konsep, juga pada tahap analisis dan penyusunan laporan penelitian. Studi dokumen dapat dilakukan dengan cara analisa isi, yaitu teknik untuk menganalisa tulisan atau dokumen dengan cara mengidentifikasi secara sistematis ciri atau karakter dan maksud yang terkandung dalam tulisan atau suatu dokumen.²⁶

Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif, yaitu dengan cara memaknai setiap data yang diperoleh oleh peneliti sendiri dan didasarkan pada

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 14.

²⁴ *Ibid.*, hal. 14.

²⁵ Mamudji, *op. cit.*, hal. 45.

²⁶ *Ibid.*, hal. 29-30.

studi kasus yang berguna untuk menambah simpulan dari analisis serta mendukung hasil penelitian.

1.4 Sistematika Penelitian

Sebuah sistematika penulisan sangat diperlukan dalam suatu penulisan tesis, agar penulisan tesis ini menjadi teratur dan terarah. Sistematika pada penulisan tesis ini dibagi dalam 3 (tiga) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang yang mendasari tesis ini, permasalahan yang akan dibahas, metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini, serta mengenai sistematika penulisan.

BAB II : Teori dan Analisis

Pada bab II ini, penulis akan menguraikan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang membeli tanah secara sah melalui lelang terhadap adanya gugatan dari pihak lain serta upaya penyelesaian yang harus dilakukan terhadap sengketa tanah yang diperoleh melalui lelang tersebut dengan adanya gugatan dari pihak lain.

BAB III : Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir, penulis akan menguraikan penutup dari keseluruhan penulisan tesis ini yang berisi tentang kesimpulan dari bab-bab sebelumnya dan sekaligus merupakan jawaban atas permasalahan yang dikemukakan pada rumusan masalah serta mengemukakan saran-saran yang relevan dengan permasalahan yang penulis kemukakan pada bab I.

BAB II PEMBAHASAN

2.1 Teori

2.1.1 Pendaftaran Tanah

2.1.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 1 butir 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁷

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran hak yang sudah dibukukan dan disajikan (*maintenance*).²⁸

Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, kemudian dilaksanakan dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan setelah diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi dari PP No. 10 Tahun 1961, yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997. Sebagai peraturan pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997, maka telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kedua Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bentuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam rangka Rechts Kadaster yang bertujuan untuk menjamin tertib hukum dan kepastian atas hak atas tanah (kepastian hukum) serta

²⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 LN. No. 59 tahun 1997, TLN. No. 3696, Pasal 3.

²⁸ Bodei Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi 2003, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 74.

perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa Buku Tanah dan Sertipikat Tanah yang terdiri dari salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tanah itu harus meliputi tiga hal, yaitu:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2.1.1.2 Tujuan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997, maka pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Di dalam Penjelasan Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa tujuan utama dari Pendaftaran Tanah adalah sebagaimana diperintahkan Pasal 19 UUPA yaitu untuk kepastian hukum.

2.1.1.3 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

2.1.1.4 Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah dikenal dua sistem, yaitu:

a. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem ini mempermasalahkan mengenai apa yang didaftarkan, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya dan bentuk tanda bukti haknya.²⁹

Sistem pendaftaran tanah yang dikenal terdiri dari:

1) Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*).

Dalam sistem ini yang didaftarkan adalah akta-akta yang bersangkutan dan di sini Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat pasif di mana ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan. Cara pengumpulan dan penyajian data juga melalui akta-akta tersebut. Dan sebagai tanda bukti haknya adalah berupa salinan akta yang sudah dibubuhi catatan pendaftaran dan Surat Ukur. Pada setiap kali terjadi perubahan hak maka wajib dibuatkan akta oleh Notaris

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 76.

sebagai buktinya, maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian dan untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut dengan "*Title Search*", yang bisa memakan waktu dan biaya karena diperlukan bantuan para ahli, dan hal inilah yang merupakan kelemahan dari sistem ini.

2) Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*).

Dalam sistem ini yang didaftarkan adalah haknya. Hak tersebut didaftar dalam suatu daftar isian, yang disebut Register (Buku Tanah). Akta pemberian hak merupakan sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam Buku Tanah, demikian pula akta pemindahan hak atau pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam Buku Tanah hak yang bersangkutan. Dalam proses pendaftaran hak ini Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat aktif, sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan-perubahan haknya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian pembenaran data yang dimuat di dalam akta yang bersangkutan. Dalam sistem ini, Buku Tanah disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dan terbuka bagi umum. Dan sebagai tanda bukti hak diterbitkanlah sertifikat, yang merupakan salinan buku tanah.

Sistem yang dianut oleh PP Nomor 24 tahun 1997 adalah sistem pendaftaran hak. Hal ini terlihat dengan adanya Buku Tanah (Register) sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan, serta diterbitkannya Sertifikat sebagai tanda hak yang didaftar.

b. Sistem Publikasi

Sistem publikasi ini adalah untuk kebenaran data yang disajikan dalam hal ini untuk melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum atas tanah yang didaftarkan dan sistem publikasi apa yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan.

Ada dua macam sistem publikasi, yaitu:

1) Sistem publikasi positif.

Dalam sistem ini, negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar dan orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya.

Pada sistem ini dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa pihak yang meminta pendaftaran memang adalah yang berhak atas tanah yang akan didaftar tersebut, dalam arti yang bersangkutan memperoleh tanah secara sah dari pihak yang benar berwenang memindahtangankan hak atas tanah tersebut sesuai dengan batas-batas tanah yang benar pula.

Yang dipergunakan dalam sistem publikasi positif ini adalah selalu pendaftaran hak³⁰, di mana setelah diadakan penelitian yang akurat barulah hak yang diberikan didaftarkan dengan membukukan dalam Buku Tanah termasuk pada peristiwa-peristiwa dan perbuatan hukum yang terjadi kemudian, dan sebagai tanda bukti haknya maka diterbitkanlah Sertipikat. Dalam sistem pendaftaran hak yang didaftarkan adalah haknya dan perubahan-perubahan selanjutnya. Akta hanya merupakan sumber datanya.

Negara yang menganut sistem publikasi positif ini antara lain Australia, Singapura, Jerman, Swiss dan negara-negara Commonwealth.

³⁰ *Ibid.*, hal. 80.

Dari hasil pendaftaran tanah menurut sistem ini menghasilkan Sertipikat yang merupakan alat bukti mutlak yang tidak dapat lagi digugat, dan dibatalkan oleh keputusan hakim. Dan bagi pemilik sesungguhnya yang dirugikan karena adanya pendaftaran tersebut, negara akan memberikan ganti rugi.

2) Sistem publikasi negatif.

Pada sistem ini yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli bukan pendaftarannya, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan, karena negara sebagai pihak pendaftar tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.³¹

Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai "*nemo plus juris*". Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.

Dalam sistem ini, negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, sehingga sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar pun tidak dijamin, walaupun memperolehnya dengan itikad baik.

Dalam sistem publikasi negatif umumnya digunakan sistem pendaftaran akta. Di sini tidak ada Buku Tanah dan tidak pula diterbitkan sertipikat.

Kelemahan pada sistem publikasi negatif diatasi dengan menggunakan suatu lembaga yang disebut "*acquisitive verjaring*".

Indonesia memberlakukan sistem publikasi pendaftaran tanah negatif tetapi dalam prosedur pendaftarannya mengandung unsur positif.

2.1.1.5 Objek Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 tahun 1997, mengenai objek pendaftaran tanah ditetapkan sebagai berikut:

³¹ *Ibid.*, hal. 82.

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai;
- b. Tanah Hak pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- e. Tanah Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara (yang hanya dibukukan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat).

2.1.1.6 Penerbitan Hak Atas Tanah

Penerbitan Sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 UUPA dan Penjelasannya diberikan interpretasi otentik mengenai pengertian sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang ditentukan dalam UUPA dan penerapan lembaga "*rechtsverwerking*" untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut UUPA.

2.1.1.7 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Surat Keterangan Tanah (SKT) atau lebih dikenal sebagai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) diatur dalam Pasal 21 PP Nomor 10 Tahun 1961, yang mana kemudian diganti oleh Pasal 41 ayat (2) dan ayat (3) PP Nomor 24 tahun 1997.

SKPT salah satunya dipergunakan untuk pelaksanaan lelang barang jaminan berupa hak atas tanah, sehingga diperlukan adanya surat keterangan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat di mana objek lelang tersebut berada berdasarkan adanya permintaan secara tertulis dari Kepala Kantor Lelang yang melaksanakannya.

SKPT mengenai tanah yang akan dilelang dapat diterbitkan baik atas tanah-tanah yang belum terdaftar, yang sudah terdaftar maupun untuk tanah yang

dibebani hak serta yang tidak dibebani hak jaminan dan juga atas tanah yang dokumen-dokumen kepemilikannya tidak dikuasai tetapi harus dijual sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, seperti dalam hal lelang sita pajak, lelang sita, *conservatoir beslag*, dan sebagainya.

Pasal 41 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 jo Pasal 107 ayat (1) KMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997 menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum diadakannya lelang atas tanah atau satuan rumah susun, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan mengenai bidang tanah atau bangunan yang akan dilelang. Mengenai penerbitan SKPT berdasarkan Pasal 107 ayat (2) KMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997 harus sudah dilaksanakan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang itu, yang menyatakan keadaan tanah yang dijadikan objek lelang, di mana data fisik dan data yuridis sesuai dengan apa yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan setempat.

Apabila data fisik dan data yuridis tanah belum tercatat di Kantor Pertanahan, haruslah disebutkan pada SKPT itu bahwa tanah dimaksud belum terdaftar. Sedangkan mengenai pemeriksaan atas tanah dengan diterbitkannya SKPT ini tidak perlu dilakukan kecuali untuk tanah yang belum terdaftar.

Setelah SKPT dikeluarkan, maka keputusan mengenai apakah objek tanah tersebut akan dilelang atau tidak sepenuhnya diambil oleh Kepala Kantor lelang. Penerbitan SKPT ini sangat diperlukan karena dengan tidak adanya SKPT, maka pelaksanaan lelang harus ditunda sampai diterbitkannya surat keterangan dimaksud. Hal ini dipertegas lagi di dalam Pasal 7 Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 yang menyatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan dilengkapi dengan SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.

Dalam hal objek yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, maka Kepala Kantor lelang akan menginstruksikan kepada Pemohon/Penjual Lelang untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan, dan berdasarkan surat keterangan tersebut Kepala Kantor Lelang meminta SKPT ke Kantor Pertanahan setempat.

2.1.2 Penjualan Di Muka Umum (Lelang)

2.1.2.1 Pengertian, Dasar Hukum, dan Asas-asas Lelang

Pengertian Lelang menurut Undang-Undang (Vendu Reglement Stbl. 1908 Nomor 189) adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.³²

Unsur-unsur lelang yakni:

- a. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu;
- c. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang atau pembeli;
- e. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campur tangan/di hadapan/di depan Pejabat Lelang;
- f. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.³³

Secara garis besar, dasar hukum lelang dapat dibagi dalam 2 bagian, yaitu:

- a. Ketentuan Umum (peraturan perundang-undangan yang tidak mengatur secara khusus, tentang tata cara/prosedur lelang), seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN Pasal 10 dan 13, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- b. Ketentuan Khusus, yaitu peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang tata cara dan prosedur lelang.

³² FX Ngadijarno, N.Nunung Ekolaksito dan Isti Indrilistiani, *Op.Cit.*, hal. 21.

³³ *Ibid.*, hal.23.

- 1) "Vendu Reglement" (Undang-Undang Lelang) Stbl. 1908 Nomor 189;
- 2) "Vendu Instructie" (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl. 1908 Nomor 190;
- 3) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara;
- 4) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 jo Nomor 450/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 5) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 jo Nomor 451/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang;
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang;
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II.³⁴

Asas lelang yaitu, Asas Keterbukaan, Asas Keadilan, Asas Kepastian Hukum, Asas Efisiensi, Asas Akuntabilitas, dan Asas As is.

Asas Keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

³⁴ *Ibid.*, hal. 7.

Asas Kepastian Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

Asas Efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

Asas Akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.³⁵

Asas As Is yang berarti membeli dengan segala risikonya. Maka Pembeli kemudian kehilangan haknya untuk menuntut kembali jika terjadi hal-hal yang tidak diduga karena Pembeli sudah diberitahu sebelumnya.

2.1.2.2 Fungsi Lelang

Lembaga lelang memiliki 2 fungsi, yaitu:

- a. Fungsi Privat yang tercermin pada saat digunakan masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang miliknya secara lelang untuk memperoleh harga yang optimal. Dalam hal ini lelang akan memperlancar arus lalu lintas.
- b. Fungsi Publik yang tercermin pada saat digunakan oleh aparatur negara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pelaksanaan undang-undang sesuai ketentuan yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain: Undang-Undang Perpajakan, Undang-Undang Acara Pidana dan Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Panitia Urusan Piutang Negara, Undang-Undang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Kepailitan.

³⁵ *Ibid*, hal. 24.

2.1.2.3 Jenis Lelang Berdasarkan Sifat dan Dasar Hukum

Apabila ditinjau dari sifat dan dasar hukum setiap pelaksanaan lelang, maka pelaksanaan lelang dapat dibedakan menjadi beberapa jenis lelang, yaitu:

- a. Lelang Sukarela, adalah perorangan atau badan hukum yang menghendaki penjualan barangnya melalui KP2LN.
- b. Lelang Wajib, adalah penjualan barang-barang karena ketentuan peraturan perundang-undangan harus dilakukan secara lelang.

Lelang Wajib ini dapat dibedakan menjadi:

- 1) Lelang wajib non eksekusi, maksudnya bahwa peraturan undang-undang mengharuskan penjualannya harus dengan lelang (bukan dalam rangka melaksanakan keputusan Pengadilan atau yang sejenis dengan itu).
- 2) Lelang wajib eksekusi, bahwa pelaksanaan lelang dalam rangka melaksanakan Keputusan/Penetapan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap atau yang sejenis lelang ini dipimpin oleh:
 - a) Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama (Lelang Pengadilan)
 - b) Kejaksaan (Lelang Kejaksaan)
 - c) Parate Eksekusi (Lelang Eksekusi non Peradilan)³⁶

Lelang Pengadilan

Dalam pelaksanaannya lelang pengadilan terdapat beberapa jenis yaitu:

- a. Lelang dalam rangka melaksanakan keputusan gugatan perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- b. Lelang atas *fiat eksekusi*
- c. Lelang harta pailit / lelang kepailitan
- d. Lelang fiducia.³⁷

Lelang dalam rangka pelaksanaan putusan/penetapan Pengadilan Negeri seringkali terkesan menakutkan. Tidak ada orang yang akan senang jika barangnya dilelang secara paksa (eksekusi). Itulah sisi lelang yang sering terkesan

³⁶ *Ibid.*, hal. 235-236.

³⁷ *Ibid.*, hal. 236.

buruk. Padahal lelang itu sebenarnya suatu penjualan yang oleh sistem hukum perdata dan pidana sejak dulu dimanfaatkan untuk mendukung keadilan dan untuk melindungi para pihak yang berperkara. Hal ini merupakan salah satu fungsi publik dari lelang di samping untuk mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin. Penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat karena dalam suatu penjualan eksekusi diperlukan suatu sistem penjualan yang selain menguntungkan pihak pemohon eksekusi, juga harus memenuhi rasa keadilan, keamanan, kecepatan dan diharapkan dapat mewujudkan harga yang wajar serta menjamin adanya kepastian hukum. Lelang memenuhi persyaratan tersebut antara lain:

- a. Adil, karena penjualannya dilakukan secara terbuka, objektif dan siapa saja dapat ikut lelang.
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dan pelaksanaannya dikontrol langsung oleh masyarakat (*built in control*). Di samping itu, lelang didahului oleh pengumuman yang antara lain dimaksud untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan/perlawanan.
- c. Cepat, karena adanya pengumuman lelang sehingga peminat/peserta dapat terkumpul pada saat hari lelang dan karena sifat pembayarannya secara tunai.
- d. Diharapkan mewujudkan harga yang wajar karena dilaksanakan dengan sistem penawaran yang kompetitif dan transparan.
- e. Kepastian hukum, karena atas pelaksanaan lelang dibuat berita acara yang disebut Risalah Lelang yang merupakan akta otentik. Sebagai bukti dalam suatu perkara, hakim harus menerimanya dan dianggap benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.³⁸

Dasar hukum pelaksanaan Lelang Pengadilan Negeri adalah Pasal 200 ayat (1) HIR jo. Pasal 215 ayat (1) Rbg.

³⁸ *Ibid*, hal. 193.

Untuk masalah perlindungan pembeli, sebaiknya Pengadilan Negeri sebelum mengajukan permintaan lelang, lebih dahulu dapat memeriksa keabsahan penghunian tanah/rumah yang akan dilelang. Meskipun dalam pengumuman lelang kesempatan untuk mengajukan bantahan terbuka luas, tetapi sebagaimana diketahui belum tentu semua yang berkepentingan akan membaca pengumuman tersebut. Hal serupa hendaknya juga dapat dilakukan oleh KP2LN/PL II. Hasil pemeriksaan keabsahan penghuni objek lelang tersebut hendaknya dapat diinformasikan kepada para peminat lelang sebelum lelang dilaksanakan.

Meskipun dalam pelaksanaan lelang berlaku ketentuan bahwa barang yang dijual menurut ketentuan apa adanya dan dianggap telah diketahui segala cacatnya oleh calon pembeli, namun untuk melindungi pembeli yang beritikad baik serta untuk keperluan kalkulasi pembelian, kiranya informasi tersebut sangat diperlukan. Bahkan perlu ada jaminan dari Pengadilan Negeri kepada pembeli untuk menerima barang yang dibeli dalam keadaan kosong.³⁹

Selanjutnya tindakan persiapan yang rasanya juga perlu dilakukan dalam rangka melindungi pembeli lelang adalah menyegel barang jaminan yang telah disita apabila perlu diberi pengumuman dan ditempel di rumah tersebut. Kepada calon-calon pembeli juga harus diberikan kesempatan untuk mendapatkan keterangan, melihat dokumen dan melihat barang yang akan dilelang.⁴⁰

Lelang Kejaksaaan, ada beberapa macam yaitu:

- a. Lelang barang rampasan
- b. Lelang barang bukti yang dikembalikan kepada yang berhak (Pasal 46 KUHAP)
- c. Lelang barang bukti yang lekas busuk/rusak atau biaya penyimpanan yang tinggi (Pasal 45 KUHAP)
- d. Lelang barang temuan.⁴¹

Lelang Parate Eksekusi / Lelang Eksekusi Non Peradilan

Lelang ini antara lain:

- a. Lelang eksekusi PUPN

³⁹ *Ibid*, hal. 193-194.

⁴⁰ *Ibid*, hal. 195.

⁴¹ *Ibid*, hal. 240.

- b. Lelang sita pajak
- c. Lelang barang jaminan fiducia
- d. Lelang barang tidak dikuasai/dikuasai oleh Ditjen Bea dan Cukai.

Lelang PUPN

Sesuai UU No. 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dalam proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan atau sitaan milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak membayar hutangnya kepada negara maka lelang merupakan upaya terakhir.

Secara kronologis dalam proses pengurusan piutang negara dalam pelaksanaan lelangnya harus senantiasa didukung dokumen utama:

- a. Pernyataan Bersama atau kalau tidak dapat dibuat Pernyataan Bersama, dapat diterbitkan Penetapan Jumlah Piutang Negara.
- b. Surat Paksa.
- c. Surat Perintah Penyitaan.
- d. Berita Acara Sita.⁴²

2.1.2.4 Pejabat Lelang

Berdasarkan Pasal 7 *Vendu Instructie*, Pejabat Lelang diklasifikasikan menjadi 2, yaitu:

- a. Pejabat Lelang Kelas I (PL I):
 - 1) Pegawai Negeri Sipil yang diangkat khusus sebagai Pejabat Lelang.
 - 2) Penerima Uang Kas Negara yang ditugaskan sebagai Pejabat Lelang (telah dihapus tahun 1930).
- b. Pejabat Lelang Kelas II (PL II):
 - 1) Pegawai Negeri selain Pejabat Lelang Kelas I yang diberi tugas tambahan sebagai Pejabat Lelang.
 - 2) Orang-orang yang khusus/bukan PNS diangkat sebagai Pejabat Lelang.

⁴² *Ibid*, hal. 242-243.

Saat ini, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II, yaitu:

- a. Pejabat Lelang Kelas I (PL I): Pegawai Negeri Sipil (PNS) Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
- b. Pejabat Lelang Kelas II (PL II): 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, yang terdiri dari:
 - 1) Lulusan Pendidikan dan Pelatihan Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh BPPK,
 - 2) Notaris, atau
 - 3) Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) (DJPLN) diutamakan yang pernah menjadi Pejabat Lelang Kelas I.⁴³

Fungsi Pejabat Lelang:

- a. Peneliti dokumen objek lelang, dalam pelaksanaan lelang Pejabat Lelang meneliti kebenaran formal dokumen lelang.
- b. Pemberi informasi lelang, untuk mengoptimalkan pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang.
- c. Pemimpin lelang, untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran serta mewujudkan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, tegas dan berwibawa.
- d. Juri, Pejabat Lelang sebagai juri harus bertindak adil dan bijaksana untuk menyelesaikan persengketaan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan lelang.

⁴³ *Ibid.*, hal. 62-63.

- e. Pejabat Umum, Pejabat Lelang sebagai pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya.
- f. Bendaharawan, dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang menerima, menyetorkan dan mempertanggungjawabkan uang hasil lelang.⁴⁴

2.1.2.5 Pemohon Lelang dan Peserta Lelang / Pembeli

Pemohon lelang (penjual) adalah perorangan atau badan hukum/usaha yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual barang secara lelang.

Pembeli diartikan sebagai orang atau badan hukum/usaha yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.⁴⁵

Adapun hak peserta lelang adalah:

- a. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang.
- b. Melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.
- c. Meminta Petikan Risalah Lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.
- d. Meminta kembali uang jaminan lelang/kelebihan uang jaminan.
- e. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.⁴⁶

2.1.2.6 Prosedur Lelang

Pemohon mengajukan permintaan lelang secara lisan atau melalui telepon, maka harus segera diikuti dengan permohonan tertulis. Permohonan lelang tersebut pada dasarnya tidak dapat ditolak oleh Kantor Lelang, kecuali permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan lelang.

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 67.

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 94.

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 96-97.

Apabila permohonan lelang telah diterima oleh Kantor Lelang, maka Pemohon Lelang harus segera melengkapi surat permohonan lelangnya dengan dokumen-dokumen/bukti-bukti hak dan kewenangannya menjual barang secara lelang. Selain itu Pemohon Lelang selaku Penjual dapat menetapkan syarat-syarat penjualan lelang asalkan persyaratan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku.

Setelah Kantor Lelang meneliti permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut dan memperoleh keyakinan atas legalitas objek dan objek lelang, maka Kantor Lelang akan menetapkan waktu dan tempat lelang dengan memperhatikan keinginan Pemohon Lelang. Segera setelah ditetapkan oleh Kantor Lelang mengenai waktu dan tempat pelaksanaan lelang, Pemohon Lelang selaku Penjual melakukan Pengumuman Lelang di surat kabar harian dan atau media massa lainnya.

Untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat yang berminat mengikuti lelang memperoleh informasi mengenai barang yang akan dilelang, maka semua dokumen kelengkapan permohonan lelang dan persyaratan lelang dari Penjual, serta bukti Pengumuman Lelang tersebut harus diserahkan ke Kantor Lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum lelang.

Dalam rangka pengamanan pelaksanaan lelang, para peminat lelang untuk dapat turut serta dalam suatu pelelangan pada dasarnya diwajibkan menyetorkan Uang Jaminan dalam jumlah tertentu ke rekening Kantor Lelang.

Lelang bersifat terbuka, karena itu pada prinsipnya semua orang dapat menjadi peserta sepanjang tidak dikecualikan. Pada waktu yang telah ditentukan, lelang dilaksanakan dan dipimpin oleh Pejabat Lelang dari Kantor Lelang.

Dalam hal penawaran tertinggi dalam lelang telah sesuai dengan kehendak Penjual, maka barang akan dilepas dan Pejabat Lelang akan menetapkan penawar tertinggi. Penjual tidak dikenakan Uang Miskin. Khusus dalam hal pemerintah bertindak selaku Penjual, Bea Lelang tidak dikenakan kepada Penjual. Pengenaan Bea Lelang Penjual dilakukan dengan cara memotong langsung dari Pokok Lelang yang akan disetor kepada Pemohon Lelang.

Pada dasarnya pembayaran uang lelang harus dilakukan secara kontan. Pejabat Lelang diwajibkan menyetor uang hasil lelang ke rekening Penjual dalam waktu 1 x 24 jam setelah diterimanya pelunasan uang hasil lelang dari Pembeli.

2.1.2.7 Pengumuman Lelang

Setiap penjualan secara lelang harus didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Pada prinsipnya, pengumuman lelang harus dilakukan melalui surat kabar harian, selebaran atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik termasuk internet di wilayah kerja KP2LN tempat barang akan dijual.

Maksud diadakannya pengumuman lelang ini adalah:

- a. Agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang (menghimpun peminat lelang/aspek publikasi).
- b. Memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan/*verzet* (aspek legalitas).
- c. Sebagai *shock therapy* bagi masyarakat agar menimbulkan efek jera, sehingga diharapkan debitur yang tadinya bermalas-malasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya karena takut barang miliknya bisa saja dilelang sebagai bagian pelunasan hutang-hutangnya.

Tata cara pengumuman lelang telah diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pengumuman lelang sekurang-kurangnya memuat:

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. Jumlah, dan jenis/spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;

- f. Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
- g. Harga Limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.⁴⁷

Tata cara pengumuman lelang untuk lelang eksekusi:

Pengumuman lelang dalam rangka eksekusi berlaku ketentuan sebagaimana diatur dalam HIR, RBG, UU No. 19 tahun 2000 dan UU No. 49 Prp 1960 dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Pengumuman Lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari dengan ketentuan:
 - 1) Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronik termasuk internet. Namun demikian apabila dikehendaki oleh penjual pengumuman pertama dapat dilakukan dengan surat kabar harian.
 - 2) Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang. Jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua sekurang-kurangnya 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar.
- b. Pengumuman Lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian sekurang-kurangnya 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali untuk benda yang lekas rusak atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan benda tersebut terlalu tinggi dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja. Khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 277.

- c. Dalam hal lelang eksekusi telah dilaksanakan dan perlu dilelang ulang karena tidak ada peminat atau dinyatakan ditahan, maka pengumuman lelang ulang harus dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- 1) Untuk lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:
 - a) Jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan tidak melampaui 60 (enam puluh) hari dari pelaksanaan lelang terdahulu atau dari pelaksanaan lelang terakhir, pengumumannya dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian dengan menunjuk pengumuman lelang sebelumnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang ulang.
 - b) Jika waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari dari pelaksanaan lelang terdahulu atau dari pelaksanaan lelang terakhir, berlaku ketentuan sebagaimana lelang eksekusi yang pertama kali.
 - 2) Untuk lelang barang bergerak, mengingat sifatnya yang umumnya mudah dipasarkan, pengumuman lelang ulangnya dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian sekurang-kurangnya 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang ulang.⁴⁸

2.1.2.8 Risalah Lelang

Risalah lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan di muka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang dan para pihak (penjualan dan pembelian) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut di dalamnya mengikat.⁴⁹

Risalah lelang dapat digunakan:

- a. Akta Jual Beli yang sah bagi pembeli suatu pelelangan.

⁴⁸ *Ibid*, hal. 278.

⁴⁹ *Ibid*, hal. 354.

- b. Karena risalah lelang sebagai akta jual beli yang sah, maka risalah lelang dapat dipakai untuk balik nama (Vide PP No.24/1997 Pasal 41, 57 jo Pasal 108 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997).
- c. Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan hutang dijamin dengan hak tanggungan, maka dengan risalah lelang catatan mengenai adanya hak tanggungan menjadi hapus/roya (Vide Pasal 54 PP No. 24/1997 jo Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Pasal 109).⁵⁰
- d. Adapun klausul-klausul dalam Risalah Lelang pada umumnya sudah dibakukan yang dalam hukum sering disebut sebagai klausul-klausul/perjanjian standard atau perjanjian adhesi, yang pada garis besarnya dikelompokkan ke dalam:
 - 1) Klausul Persyaratan Umum
 - 2) Klausul yang essensial, antara lain:
 - a) Barang yang dilelang pasti adanya dan legal menurut hukum;
 - b) Persyaratan keharusan bagi para calon penawar harus lebih dahulu menyetor uang jaminan, untuk menjamin kesungguhan penawar dalam mengajukan penawarannya;
 - c) Klausul yang menyatakan bahwa penawar/pembeli telah mengetahui keadaan barang yang ditawarnya dengan segala kekurangan/cacat yang kelihatan maupun yang tidak kelihatan dan setelah ia ditunjuk sebagai pemenang lelang harus bertanggung jawab dengan segala risikonya, dan ia tidak boleh menarik diri untuk membatalkan penawarannya;
 - d) Klausul tentang ketentuan pembayaran;
 - e) Klausul tentang tanggung jawab pemenang lelang terhadap barang yang dibelinya;
 - f) Klausul tentang substitusi seperti diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961, karena tidak setiap orang atau badan hukum bisa jadi subyek hak atas tanah

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 363.

maka setiap pengalihan hak atas tanah harus dicantumkan klausul substitusi;

g) Klausul pembatalan terhadap pemenang lelang yang wanpretasi berikut segala risiko yang timbul atas pembatalan tersebut.

3) Klausul Wajib, yaitu persyaratan tentang kewajiban dari peserta/pemenang lelang.⁵¹

2.1.2.9 Penundaan/Pembatalan Lelang

Lelang yang akan dilaksanakan dapat ditunda atau dibatalkan dengan putusan/penetapan pengadilan atau permintaan penjual. Penundaan/pembatalan lelang selain dimaksud di atas dapat juga dilakukan apabila dokumen persyaratan lelang tidak memenuhi syarat.

Penundaan pelaksanaan lelang oleh KP2LN dapat dilakukan apabila:

- a. Tidak ada SKT atas tanah atau tanah dan bangunan dari Kantor Pertanahan setempat;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana;
- c. Terdapat perbedaan data pada SKT dengan data pada sertifikat hak atas tanah yang akan dilelang atau data pada putusan/penetapan Pengadilan/PUPN/Pajak;
- d. Tidak diserahkannya sertifikat asli hak yang bersangkutan kecuali dalam lelang eksekusi, khususnya eksekusi atas sita jaminan dan eksekusi sita Pajak yang tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang atau pemegang haknya;
- e. Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- f. Keadaan memaksa (*force majeure*)/kahar;
- g. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang; atau

⁵¹ *Ibid.*, hal. 368-369.

- h. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi, khusus untuk Lelang Non Eksekusi.

Lelang yang ditunda tersebut dapat dilaksanakan setelah SKT terbit atau terdapat surat dari penjual yang berisi penjelasan berkenaan dengan perbedaan data dan penegasan bahwa lelang tetap dilaksanakan disertai pernyataan tertulis bersedia bertanggung jawab terhadap permasalahan yang timbul dari pelaksanaan lelang tersebut.⁵²

2.1.2.10 Keberatan/Sanggahan/Gugatan/Intervensi Pihak Ketiga

Pada lelang sitaan PUPN, sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 dan berdasarkan UU No. 49 Prp 1960 Pasal 11, pembatalan lelang sitaan PUPN harus dengan keputusan hakim, yang artinya meskipun ada verzet selama tidak ada putusan/penetapan hakim maka lelang tetap dilaksanakan.

- a. Keberatan/sanggahan/gugatan dari pihak ketiga dapat dibedakan:
 - 1) Keberatan/sanggahan/gugatan terhadap objek lelang, di mana memperlakukan kewenangan dari penjual dalam pelaksanaan lelang tersebut. Hal ini sering terjadi karena adanya kepemilikan secara bersama terhadap suatu barang yang akan dilelang.
 - 2) Keberatan/sanggahan/gugatan terhadap hasil lelang, di mana beberapa pihak merasa berhak atas hasil lelang tersebut. Hal ini sering terjadi karena objek lelang tersebut terkait dengan pelunasan kewajiban pemilik barang berupa Utang Pajak, Utang Bank, Utang Dagang dan lainnya.
- b. Keberatan/sanggahan/gugatan berdasarkan waktu dapat dibedakan atas:
 - 1) Keberatan/sanggahan/gugatan sebelum pelaksanaan lelang.
Keberatan/sanggahan/gugatan dari pihak ketiga terhadap pelaksanaan lelang disampaikan kepada penjual, dan

⁵² *Ibid*, hal. 289-290.

- merupakan kewenangan dari penjual untuk menentukan apakah hal tersebut dapat diterima atau tidak.
- 2) Keberatan/sanggahan/gugatan pada saat pelaksanaan lelang.
Keberatan/sanggahan/gugatan dari pihak ketiga terhadap lelang yang sedang dilaksanakan, maka pada saat itu Pejabat Lelang meminta penegasan dari penjual untuk membatalkan atau tetap melaksanakan lelang.
 - 3) Keberatan/sanggahan/gugatan setelah pelaksanaan lelang.
Keberatan/sanggahan/gugatan dari pihak ketiga terhadap pelaksanaan lelang yang muncul setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima oleh penjual maupun Pejabat Lelang. Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Namun demikian, untuk keberatan/sanggahan/gugatan terhadap objek lelang atau hasil lelang dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan kepada penjual melalui pengadilan.
- c. Keberatan/sanggahan/gugatan berdasarkan kekuatan hukum dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:
- 1) Keberatan/sanggahan/gugatan yang telah mempunyai kekuatan hukum, adalah keberatan/sanggahan/gugatan yang diajukan melalui pengadilan dan telah mendapat penetapan dari pengadilan untuk menunda atau membatalkan rencana pelaksanaan lelang tersebut.
 - 2) Keberatan/sanggahan/gugatan yang belum mempunyai kekuatan hukum, maka dalam hal ini untuk menentukan apakah lelang tersebut tetap dilaksanakan atau ditunda diperlukan penegasan dari penjual. Penegasan dari penjual tersebut berbentuk suatu surat yang menegaskan tentang pelaksanaan lelang tersebut.⁵³

⁵³ *Ibid.*, hal. 291-292.

2.1.2.11 Lelang Atas Tanah

Lelang atas tanah merupakan bentuk pelelangan terhadap tanah sebagai obyeknya yang dikategorikan sebagai barang tidak bergerak.

Mekanisme penjualan tanah secara lelang pada hakekatnya dapat dikategorikan menjadi dua bagian, yaitu:

a. Mekanisme lelang tanah yang disita (eksekusi).

Objek lelang yaitu tanah dijual secara lelang berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri atau atas Surat Penetapan Penjualan barang sitaan dari PUPN. Di sini sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri atau PUPN.

Rencana lelang diumumkan sebanyak dua kali berselang 15 hari, di mana pengumuman itu harus ditempatkan pada surat kabar harian.

Harga limit atas objek yang dilelang ditetapkan oleh Pemohon. Sebagai kelengkapan administrasi maka harus ada SKPT yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

Pada penawar dengan harga tertinggi dinyatakan sebagai pemenang dan dianggap sebagai pembeli lelang, di mana kepadanya akan diberi Kutipan Risalah Lelang sebagai bukti otentik untuk mengurus pendaftaran hak dan atau pengalihan hak atas tanah kepada Pembeli, maka Kantor Lelang membuat laporan kepada Kantor Pertanahan setempat atas pelaksanaan lelang tersebut.

b. Mekanisme lelang tanah yang non eksekusi.

Objek lelang yaitu tanah dijual secara lelang atas kehendak/permintaan Pemilik atau pemegang hak atas tanah dimaksud yang akan bertindak sebagai Pemohon Lelang.

Harga harus ditentukan oleh Pemilik atau pemegang hak atas tanah dimaksud. Guna memenuhi persyaratan administrasi maka diperlukan dengan melengkapi dengan SKPT.

Penawar tertinggi ditetapkan sebagai Pemenang dan merupakan Pembeli Lelang. Kepada Pembeli Lelang tersebut diberikan Kutipan Risalah Lelang sebagai bukti otentik untuk mengurus pendaftaran

hak atas tanah dan/atau pengalihan hak atas tanah. Untuk keperluan peralihan hak atas tanah kepada Pembeli Lelang, maka dibuatkan laporan oleh Kepala Lelang kepada Kantor Pertanahan setempat atas pelaksanaan lelang tersebut.

Kepala KP2LN/Pimpinan Balai Lelang wajib meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

KP2LN tidak dapat melaksanakan lelang tanah atau tanah dan bangunan apabila tidak ada SKT atas tanah atau tanah dan bangunan dari Kantor Pertanahan setempat. Selain itu KP2LN dapat menunda pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan apabila terdapat perbedaan data pada SKT dengan data pada sertifikat hak atas tanah yang akan dilelang atau data pada putusan/penetapan Pengadilan Negeri/PUPN/Pengadilan Pajak untuk kemudian diumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang.

2.2 Uraian Kasus

Putusan Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. memuat perkara PT Summarecon Agung sebagai Penggugat melawan Robert Sudjasmin (Tergugat I), Abdullah bin Naman (Tergugat II), Badan Urusan Piutang Negara Kantor Wilayah VI Jakarta (Turut Tergugat I), Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta (Turut Tergugat II), Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara (Turut Tergugat III), dan Walikota Jakarta Utara (Turut Tergugat IV).

Duduk perkaranya adalah sebagai berikut. Penggugat adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan (*real estate*), dan dalam rangka penyediaan lahan untuk pembangunan perumahannya antara lain telah mendapat hak berdasarkan persetujuan atas:

- a. Sebidang tanah girik c.No.868 Persil No. 798 Blok S.II seluas lebih kurang 4.252 m² yang terletak di kelurahan Pegangsaan Dua dari Saimun bin Nawir berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.3 tanggal 1 Agustus 1985, selanjutnya disebut "Tanah Sub A".

- b. Sebidang tanah seluas lebih kurang 406.000 m² yang terletak di kelurahan Pegangsaan Dua dahulu Rawa Gatel dari PT Raka Utama (yang mendapatkan haknya berdasarkan Surat Naskah Serah Terima Tukar Menukar (Ruilsag) Tanah Rawa Gatel tertanggal 29 Juli 1988 dengan ABRI, Markas Besar TNI AD) berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 9 tanggal 1 Agustus 1988, selanjutnya disebut "Tanah Sub B".

Penggugat telah menguasai secara fisik Tanah Sub A dan Tanah Sub B tersebut. Kemudian Penggugat menerima Surat Pemberitahuan dari Tergugat I yang isinya memberitahukan bahwa Tergugat I adalah pemilik atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 139/Kelurahan Pegangsaan Dua seluas 8.320 m², yang diperoleh Tergugat I berdasarkan hasil penjualan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat I. Sertipikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua (untuk selanjutnya disebut HM Nomor 139/Pegangsaan Dua) tersebut tercantum atas nama Tergugat II. Akan tetapi, Tergugat II menyangkal bahwa ia pernah membuat atau memperoleh HM Nomor 139/Pegangsaan Dua tersebut dan menyatakan bahwa tanah garapan yang telah digarapnya tersebut telah dilepaskan kepada SUAD pada tahun 1965.

Penggugat kemudian meneliti lokasi Sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua tersebut ternyata lokasinya tumpang tindih dengan Tanah Sub A dan sebagian dari Tanah Sub B, di mana Penggugat merasa memiliki dan menguasai tanah tersebut hingga saat ini. Atas dasar itulah maka Penggugat yang mengaku turut mempunyai hak atas tanah terhadap tanah yang dilelang menggugat Tergugat I yang telah membeli tanah tersebut melalui penjualan lelang terbuka berdasarkan Risalah Lelang Nomor 338/1989-90 tanggal 5 Maret 1990 (SKPT No. 286/PT/JU/1990 tanggal 3 Maret 1990). Tanah tersebut sebelum dilelang telah diblokir oleh BPN Jakarta Utara.

Penjualan tanah tersebut melalui lelang diawali dengan adanya utang dari debitur yaitu CV Griya Tirta kepada kreditur yang berbentuk Badan Usaha Negara, yaitu PT Industri Sandang I. Utang dari CV Griya Tirta tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 51 tanggal 22 Januari 1976 dan dijamin dengan jaminan beberapa bidang tanah (6 sertipikat), salah satunya adalah

sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua. Kemudian piutang tersebut menjadi macet, yang mengakibatkan penarikannya oleh PT Industri Sandang I diserahkan kepada Badan Urusan Piutang Negara. Sebagai proses penagihan piutang macet, Turut Tergugat I melakukan pemanggilan-pemanggilan kepada CV Griya Tirta yakni pemanggilan pertama, pemanggilan kedua, dan peringatan terakhir. Kemudian Turut Tergugat I melakukan pemblokiran atas surat-surat tanah yang dijaminan tersebut, termasuk sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

Setelah upaya-upaya yang telah dilakukan tersebut, namun debitur tetap tidak membayar utangnya sehingga dikeluarkan Surat Paksa yang ditandatangani oleh Juru sita dan CV Griya Tirta. Surat Paksa tersebut telah mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana penyitaan yang dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri. Kemudian dilanjutkan dengan Penyitaan atas barang jaminan dengan keputusan Ketua Cabang Panitia Urusan Piutang Negara dan diikuti Berita Acara Penyitaan serta Pengumuman Penyitaan. Atas dasar itu, maka dikeluarkan Keputusan Penjualan Lelang Umum yang disusul dengan pemberitahuan lelang kepada CV Griya Tirta. Kemudian dilanjutkan dengan permintaan lelang kepada Kantor Lelang Negara Kelas I.

Untuk memenuhi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah dimintakan dibuatnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara sehingga diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 286/PT/JU/1990 (untuk selanjutnya disebut SKPT) tanggal 3 Maret 1990. Sebelum lelang dilaksanakan telah terlebih dahulu diumumkan melalui media massa, pengumuman pertama melalui Harian Suara Pembaharuan dan pengumuman kedua melalui harian Berita Buana. Sampai pada saat pelelangan terlaksana dan pembayaran telah dilunasi oleh Robert Sudjasmin selaku pembeli lelang, tidak ada satu pihak pun yang mengajukan keberatan, termasuk pihak Penggugat.

Setelah lelang tersebut selesai dilaksanakan dan telah dibayar lunas oleh Robert Sudjasmin selaku pembeli lelang atas objek lelang berupa tanah sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua Tergugat I, timbul gugatan dari PT Summarecon Agung (Penggugat) kepada Robert Sudjasmin/pembeli lelang

(Tergugat I). Gugatan tersebut diajukan Penggugat oleh karena lokasi tanah sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan tersebut ternyata tumpang tindih dengan sebidang tanah girik C Nomor 868 Persil Nomor 798 yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dan sebagian tanah yang terletak di Pegangsaan Dua yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Tukar-Menukar, sehingga Penggugat merasa turut mempunyai hak atas objek lelang berupa tanah sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua tersebut.

Pada tingkat Pengadilan Negeri Penggugat dimenangkan dengan pertimbangan bahwa meskipun prosedur lelang telah sesuai dengan peraturan pelelangan akan tetapi objek lelang tidak jelas adanya (lokasinya), maka pelelangan terhadap objek yang tidak jelas haruslah dinyatakan tidak sah. Kemudian pertimbangan dari putusan Pengadilan Negeri yang cukup membingungkan adalah yang menyatakan bahwa Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik maka dilindungi oleh undang-undang, akan tetapi karena objek tanahnya tidak diketahui lokasinya 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). Lantas bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik dalam prakteknya.

Pada tingkat Pengadilan Tinggi, hasil putusannya adalah menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Kemudian Tergugat I dan kawan-kawan (bersama-sama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV) mengajukan kasasi untuk melawan Penggugat dan Tergugat II. Putusan pada tingkat Mahkamah Agung menyatakan menolak permohonan kasasi dan dalam pertimbangannya menambahkan bahwa apabila Tergugat I sebagai pembeli lelang merasa dirugikan karena tanahnya tidak ada, maka masih dapat menuntut ganti rugi kepada Abdulrahman Saleh sebagai pihak yang menyerahkan sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua sebagai agunan pinjamannya kepada PT Industri Sandang. Upaya hukum kembali diajukan Tergugat I melalui Peninjauan Kembali. Putusan Peninjauan Kembali tersebut menolak permohonan Peninjauan Kembali Tergugat I. Dalam hal ini dapat dilihat upaya hukum Tergugat I mulai

dari banding, kasasi hingga peninjauan kembali, di mana Tergugat I sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dikalahkan.

2.1 Analisis

2.3.1 Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Membeli Tanah Secara Sah Melalui Lelang Terhadap adanya Gugatan Dari Pihak Lain

Lelang dewasa ini diminati sebagai alternatif lain dalam membeli barang. Asas-asas lelang merupakan salah satu faktor sehingga masyarakat tidak lagi takut untuk menggunakan lelang sebagai alternatif sarana untuk pembelian barang. Akan tetapi di dalam pelaksanaan penjualan secara lelang pada kenyataannya tidak selalu berjalan dengan lancar walaupun aturan-aturan yang ada seharusnya dapat memberikan jaminan yang pasti, baik kepada pihak Pembeli maupun pihak Penjual. Padahal lelang itu sebenarnya suatu penjualan yang oleh sistem hukum perdata dan pidana sejak dulu dimanfaatkan untuk mendukung keadilan dan untuk melindungi para pihak yang berperkara. Hal ini merupakan salah satu fungsi publik dari lelang di samping untuk mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.

Masalah-masalah yang timbul dari penjualan secara lelang ini menyebabkan timbulnya suatu ketidakpastian secara hukum di mana pihak Pemenang Lelang atau Pembeli yang mempercayakan mekanisme pembelian barang melalui sarana lelang yang dianggap aman ternyata tidak seperti yang diharapkan. Hal ini sangat berpengaruh terhadap persoalan perlindungan hukum bagi Pemenang atau Pembeli Lelang tersebut apabila di kemudian hari muncul gugatan dari pihak lain yang merasa turut mempunyai hak atas objek yang dilelang.

Dalam pelaksanaan lelang senantiasa akan diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik dan dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan barang yang dilelang tersebut ataupun sebagai persyaratan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Risalah Lelang akan diterima oleh Pembeli Lelang setelah segala persyaratan mengenai administrasi sebagai Pemenang Lelang telah dipenuhinya. Risalah lelang juga merupakan wujud dari asas kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Perkara antara PT Summarecon Agung melawan Robert Sudjasmin tersebut menunjukkan adanya suatu ketidakpastian hukum bagi Pembeli Lelang yang membeli objek lelang, dalam hal ini berupa tanah karena Robert Sudjasmin selaku Pembeli Lelang yang beritikad baik justru dikalahkan oleh Pengadilan, baik dari tingkat Pengadilan Negeri hingga Peninjauan Kembali. Padahal lelang tersebut telah dilaksanakan secara sah dan telah memenuhi ketentuan atau peraturan lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor 189 jo 1940 Nomor 56 dan sebagai bukti otentiknya diterbitkanlah Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990. Akan tetapi dalam perkara ini ternyata Risalah Lelang dan Sertipikat di mana keduanya merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna justru dianggap sebaliknya, sehingga pada saat muncul gugatan ini Risalah Lelang dan Sertipikat tidak lagi menjadi alat bukti yang kuat untuk memenangkan gugatan tersebut.

Penggugat mengklaim Tanah Sub B sebagai miliknya hanya berdasarkan Surat Naskah Serah Terima Tukar-Menukar (ruilsag) dan Tanah Sub A sebagai miliknya berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang masih berupa sebidang tanah girik. Dengan skenario ini Penggugat kemudian menggugat Tergugat I ke pengadilan, tanpa alat bukti asli. Karena hasil pemeriksaan Puspom TNI AD, baik dari pihak PT RU maupun dari pihak Zeni TNI AD, tidak pernah ditemukan dokumen asli ruilsag.⁵⁴ Tanah girik merupakan sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum memiliki sertipikat dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu. Tanah girik tidak memiliki status hukum yang kuat. Sedangkan Tergugat I memiliki bukti yang kuat berupa Sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua dan Risalah Lelang Nomor 338. Tapi anehnya secara keperdataan Robert dikalahkan hingga Peninjauan Kembali. Lalu dimana perlindungan hukum bagi pembeli lelang negara?

Adapun pelelangan dengan Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi syarat-syarat seperti:

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

⁵⁴ Maryadi, "Ruislag Tanah TNI AD Dilaporkan ke Puspom", <http://www.detiknews.com/read/2008/04/22/134336/928423/10/ruislag-tanah-tni-ad-dilaporkan-ke-puspom>, diunduh Selasa, 19 Januari 2010, hal. 1.

- b. Adanya Surat Paksa No. 445/PUPN.VI/1989 tanggal 8 September 1989 yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
- c. Adanya Keputusan Ketua Cabang Panitia Urusan Piutang Negara VI No. 81/SKP/PUPN.VI/1989 tanggal 3 Oktober 1989;
- d. Adanya Pengumuman Penyitaan;
- e. Adanya Berita Acara Penyitaan Nomor : BA-181/PUPN.VI/SKP/1990 tanggal 17 Januari 1990;
- f. Adanya Pemberitahuan Lelang yang ditujukan kepada Sdr. Abdul Rachman Saleh/Penanggung Jawab CV Griya Tirta dengan surat Kepala Kantor Wilayah VI BUPN Jakarta Nomor: S-2556/WPN.06/1990 tanggal 10 Februari 1990;
- g. Telah diumumkan sebanyak dua kali melalui harian Suara pembaharuan tanggal 5 Februari 1990 dan Pengumuman Kedua tanggal 19 Februari 1990 pada harian Berita Buana, hal ini untuk memberi kesempatan kepada pihak ketiga untuk mengajukan keberatan apabila berkepentingan, namun sampai saat pelelangan dilaksanakan tidak ada pihak yang berkeberatan termasuk pihak PT Summarecon Agung;
- h. Sebelum dilakukan pelelangan telah diminta oleh Turut Tergugat I (BUPN) SKPT yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara No. 286/PT/JU/1990 tanggal 3 Maret 1990
- i. Sertipikat tanah yang dilelang yaitu Sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua lengkap dengan Gambar Situasi dan Surat Ukurnya.

Oleh karena pelelangan atas Sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua telah memenuhi syarat yang diatur dalam peraturan lelang yang berlaku, seharusnya tidak ada alasan bagi pihak manapun untuk meminta pembatalannya. Dengan demikian pelelangan tersebut telah sah dan benar serta telah mempunyai kekuatan hukum, maka terhadap Pemenang Lelang adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-undang.

Objek lelang tersebut berupa sebidang tanah dengan Sertipikat HM Nomor

139/Pegangsaan Dua. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya dan hal ini merupakan jaminan kepastian hukum sebagaimana diuraikan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA jo Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997. Namun ternyata dalam perkara ini Sertipikat tersebut tidak dapat digunakan sebagai bukti yang kuat sehingga tidak memberikan perlindungan hukum bagi Robert Sudjasmin (Tergugat I). Dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia yakni sistem publikasi pendaftaran tanah negatif tetapi dalam prosedur pendaftarannya mengandung unsur positif, di mana sertipikat merupakan alat bukti yang kuat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya justru memberikan celah untuk disimpangi yang dapat berujung pada tidak adanya suatu perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat tersebut.

Dalam kasus pelelangan tanah dengan Sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua tersebut dapat dilihat bahwa termasuk dalam jenis lelang parate eksekusi atau lelang eksekusi non peradilan khususnya lelang PUPN, karena lelang tersebut dilakukan dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan atau sitaan, yakni tanah dengan Sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang (dalam hal ini Tergugat II) yang tidak dibayar oleh CV Griya Tirta (debitur). Krediturnya yaitu PT Industri Sandang I adalah perusahaan yang berbentuk Badan Usaha Negara.

Lelang ini dilaksanakan atas permintaan Badan Urusan Piutang Negara (Turut Tergugat I) sebagai upaya akhir dalam rangka proses penagihan piutang macet. Turut Tergugat I sebelum lelang dilaksanakan sudah harus meneliti mengenai objek yang akan dilelang tersebut untuk memastikan bahwa objek yang akan dilelang memang benar adanya, atau benar milik pihak yang namanya tertera dalam sertipikat sehingga pada saat pelaksanaan lelang, demi menjaga agar lelang dapat terlaksana secara adil, aman, cepat, dan diharapkan dapat mewujudkan harga yang wajar serta menjamin adanya kepastian hukum. Karena berdasarkan Pasal 5 Instruksi Lelang maka Pengawas kantor lelang negeri seharusnya tidak akan memberikan izin untuk mengadakan lelang bila menurut pendapatnya penjual bermaksud menjual barang yang tidak tersedia.

Sehingga lelang tidak hanya menguntungkan pihak Pemohon

Lelang/Penjual saja, melainkan juga pihak Pemenang Lelang/Pembeli yang beritikad baik. Pemeriksaan keabsahan objek lelang tersebut sebaiknya juga dilakukan oleh Kantor Lelang Negara sebagai pihak yang akan menyelenggarakan lelang. Kemudian hasil pemeriksaan keabsahan penghuni objek lelang tersebut hendaknya dapat diinformasikan kepada para peminat lelang sebelum lelang dilaksanakan.

Walaupun dalam lelang dikenal asas *as is* yakni membeli dengan segala risikonya dan dianggap telah diketahui segala cacatnya oleh calon pembeli, namun untuk melindungi Pembeli yang beritikad baik, kiranya informasi tersebut sangat diperlukan. Apabila pada saat penelitian objek lelang ternyata pihak Pemohon Lelang dan Kantor Lelang menemukan adanya “keganjilan” terhadap objek lelang tersebut maka sebaiknya lelang tersebut ditunda pelaksanaannya sehingga tidak menyeret-nyeret dan merugikan calon pembeli yang beritikad baik.

Pihak Tergugat I yang telah melunasi semua kewajibannya sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik dalam kasus PT Summarecon Agung melawan Robert Sudjasmin dan tidak dapat menguasai tanah dengan Sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua yang dibelinya melalui lelang dengan adanya gugatan dari Penggugat. Hal ini tentunya sangat disayangkan dan merugikan Pembeli Lelang. Tentunya dengan melihat kejadian seperti ini, adalah merupakan nilai negatif untuk lelang yang dapat berakibat di mana masyarakat menjadi takut untuk menggunakan lelang sebagai alternatif sarana mekanisme pembelian suatu barang. Dan karenanya lelang tidak lagi memenuhi syarat-syarat adil, aman, cepat dan kepastian hukum tersebut.

Risalah Lelang sebagai alat bukti pemindahan hak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 41, 57 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 108 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Berdasarkan Risalah Lelang No. 338/1989-90 telah terbukti bahwa telah terjadi pemindahan hak kepada Tergugat I selaku Pemenang Lelang. Ini berarti Tergugat I telah menjadi pemilik tanah tersebut karena lelang adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dengan disertai pembayaran harganya pada saat yang bersamaan (bersifat “tunai” menurut hukum adat yang tidak tertulis), sedangkan pendaftaran pemindahan hak tersebut di Kantor Pertanahan bukan merupakan syarat sahnya

pemindahan hak, melainkan hanya berfungsi untuk memperkuat dan memperluas pembuktian.

Hukum Tanah Nasional yang berlaku saat ini sumber utamanya adalah hukum adat (yang tidak tertulis) oleh karena jual beli tanah adalah sama pengertiannya dengan jual beli tanah menurut hukum adat, yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai. Oleh karena itu seperti dalam hukum adat dipegang prinsip perlindungan terhadap si pembeli yang beritikad baik untuk segala macam barang baik jual beli tanah maupun benda yang bukan tanah. Tetapi dalam prakteknya perlindungan ini tidak diberikan.

Prosedur lelang sebagaimana telah disebutkan dalam point a sampai point i di atas juga menunjukkan bahwa lelang telah sah dan mengikuti ketentuan lelang yang berlaku. Dan perlu diingat bahwa sebelum pelelangan dilakukan terlebih dahulu telah dilakukan pemblokiran atas tanah dengan Sertipikat HM nomor 139/Pegangsaan Dua tersebut. Sehingga terbukti bahwa pelelangan atas tanah sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua telah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum, sehingga kepada pemenang lelang harus dilindungi oleh undang-undang dan tidak ada lagi alasan bagi Penggugat untuk menuntut pembatalannya.

Gugatan pembatalan ini pun diajukan Penggugat setelah pelaksanaan lelang. Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Gugatan Penggugat ini seharusnya ditujukan kepada penjual melalui pengadilan. Apalagi Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I mendapatkan hak atas tanahnya melalui pelelangan. Sehingga pembeli yang beritikad baik tersebut tidak sepatutnya untuk digugat.

Menurut penulis perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang membeli tanah secara sah melalui lelang terhadap adanya gugatan dari pihak lain yang benar-benar akan melindungi dan memberikan jaminan kepastian hukum hanyalah perlindungan hukum yang bersifat preventif, yaitu perlindungan hukum yang diberikan sebelum lelang dilaksanakan. Dalam hal lelang telah selesai dilaksanakan dan kemudian muncul gugatan dari pihak lain dalam prakteknya sulit sekali untuk memberikan perlindungan hukum secara nyata bagi Pembeli Lelang tersebut. Hal ini sebagaimana dapat dilihat dalam kasus ini.

Perlindungan hukum yang bersifat preventif salah satunya dapat dilakukan dengan memberikan jaminan pengosongan kepada Pembeli untuk menerima barang yang dibeli dalam keadaan kosong. Jaminan pengosongan ini diberikan oleh pihak Pemohon Lelang dan Kantor Lelang Negara dan sebaiknya sudah harus dipastikan bahwa sebelum lelang dilaksanakan, objek yang akan dilelang tersebut sudah benar-benar dalam keadaan kosong. Sehingga apabila pengosongan ini tidak dapat dipenuhi, Kantor Lelang harus menunda pelaksanaan lelang. Hal ini juga dimaksudkan agar setelah lelang dilaksanakan pun jaminan pengosongan ini memang dapat dipertanggungjawabkan dan bukan hanya jaminan yang “kosong” belaka. Jaminan pengosongan tersebut harus dinyatakan secara tegas dalam Risalah Lelang.

Dalam hal ini jika ada gugatan di kemudian hari terhadap objek lelang yang dibeli oleh Pembeli Lelang, maka berdasarkan Pasal 1491 KUHPer yang menyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; serta terhadap adanya cacad-cacad barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Kemudian lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 1492 KUHPer yang menyatakan bahwa meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun si penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung si pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atas benda tersebut dan yang tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan. Serta dengan adanya jaminan pengosongan tersebut, Pembeli Lelang dapat meminta pertanggungjawaban baik kepada Pemohon Lelang maupun kepada Kantor Lelang. Sehingga Pembeli yang beritikad baik dalam hal ini tidak dirugikan dan tidak lagi harus mengeluarkan tenaga, waktu ataupun biaya yang besar untuk mengurus gugatan tersebut. Hal ini diharapkan dapat memberi perlindungan hukum kepada Pembeli Lelang yang beritikad baik.

Dari sisi Pembeli Lelang juga sebaiknya melakukan upaya preventif yaitu dengan menggunakan sebaik-baiknya hak-haknya sebagai peserta lelang, seperti

melihat dokumen-dokumen kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang serta melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang. Dalam hal lelang eksekusi, maka calon peserta lelang pada saat meneliti secara fisik sebaiknya memastikan bahwa objek yang dilelang itu benar telah disegel dan dalam keadaan kosong. Dengan adanya upaya preventif baik dari Pemohon Lelang, Kantor Lelang, maupun Peserta Lelang yang nantinya akan menjadi Pembeli Lelang tentunya lelang akan dapat memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum.

Dalam hal seperti kasus PT Summarecon Agung melawan Robert Sudjasmin sebagaimana telah dikemukakan di atas, seharusnya perlindungan hukum tetap dapat diberikan kepada Robert Sudjasmin sebagai Pembeli yang beritikad baik karena ia mempunyai bukti otentik yang kuat yakni berupa Risalah Lelang Nomor 338/1989-90. Dalam Risalah Lelang juga terdapat klausul yang essential salah satunya adalah menjamin barang yang dilelang pasti adanya dan legal menurut hukum. Namun tidak demikian kenyataannya.

Sebenarnya dalam hal demikian Pejabat Lelang juga tidak bisa disalahkan, karena sebelum mengadakan lelang ia terlebih dahulu meminta semua persyaratan yang sesuai UU kepada pemilik barang. Pejabat Lelang hanya meneliti kebenaran formal dokumen lelang.

Dengan demikian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang membeli tanah secara sah melalui lelang terhadap adanya gugatan dari pihak lain sebagaimana terlihat dalam kasus ini masih tidak dapat diberikan kepada Pembeli Lelang. Padahal seharusnya pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Pembeli Lelang dikalahkan hingga tingkat Peninjauan Kembali. Hal ini menunjukkan bahwa dalam prakteknya pembeli yang beritikad baikpun tidak dapat dilindungi oleh negara. Hal ini sebenarnya dirasakan sangat tidak adil bagi Robert Sudjasmin selaku Pembeli Lelang. Adanya gugatan mengenai tanah yang tumpang tindih sebenarnya merupakan ketidaktepatan pihak Kantor Badan Pertanahan karena sebelum diterbitkannya Sertipikat tanah HM Nomor 139/Pegangsaan Dua harus melibatkan tetangga-tetangga yang ada di sekitar lokasi tanah tersebut guna dapat menentukan letak dan batas-batas lokasi tanah yang akan diterbitkan sertipikatnya tersebut. Jika terjadi bahwa kasus tanah

tumpang tindih sebagaimana diuraikan dalam kasus ini, maka tentunya pihak Kantor Pertanahan di dalam membuat sertipikat tersebut tidak melibatkan tetangga-tetangga yang bersangkutan. Perihal perlindungan hukum ini sebenarnya harus diantisipasi sebelum lelang dilaksanakan. Untuk itu, perlindungan hukum bagi Pembeli Lelang yang beritikad baik harus diatur secara rinci dan jelas agar dapat diterapkan baik secara teori maupun praktik.

Belum adanya pengaturan secara khusus mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik sehingga masih sering ditemukan adanya kasus tentang Pembeli Lelang yang dirugikan karena masih lemahnya perlindungan hukum bagi Pembeli Lelang, oleh karena itu seyogyanya prosedur atau tata cara lelang harus jelas dan transparan sehingga Pembeli Lelang atau masyarakat dapat mengetahui secara jelas apa saja hak-haknya dan juga kewajibannya apabila akan membeli barang melalui mekanisme jual beli secara lelang. Perlindungan hukum bagi Pembeli Lelang hanya dapat diberikan jika ada pembenahan dalam peraturan-peraturan lelang yang harus menyatakan dengan tegas perihal perlindungan hukum tersebut. Maka yang bisa dilakukan adalah *Vendu Reglement* atau Peraturan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan sebagai petunjuk pelaksanaannya perlu lebih disempurnakan lagi dalam Undang-Undang lelang yang baru mendatang khususnya yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli, mengingat peraturan lelang yang sekarang masih berlaku merupakan warisan pemerintah kolonial Belanda yang kurang memperhatikan perlindungan hukum bagi pembeli.

Contohnya dengan menambahkan pasal mengenai masa daluwarsa bagi pihak lain yang merasa turut mempunyai hak atas objek lelang yang dijual untuk mengajukan gugatan ataupun tuntutan kepada Pembeli Lelang setelah lelang selesai dilaksanakan. Dengan kata lain setelah lewat jangka waktu tertentu setelah lelang secara sah telah selesai dilaksanakan maka seseorang atau orang lain yang berkeberatan menjadi kehilangan haknya untuk menuntut atau menggugat. Pertimbangannya adalah bahwa sebelum lelang dilakukan sudah dilakukan pengumuman dalam surat kabar harian, di mana hukum menganggap semua orang pasti membaca surat kabar harian, sehingga pihak yang merasa turut mempunyai hak atas objek lelang tersebut sudah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup

apabila ingin mengajukan tuntutan atau gugatannya.

Jadi sudah seharusnya peraturan lelang yang ada direvisi disertai dengan pemberian sanksi yang tegas kepada pihak-pihak yang dengan sengaja atau pun telah lalai di dalam melindungi calon pembeli lelang yang beritikad baik yang nantinya akan menjadi pembeli lelang. Dengan demikian pembelian barang melalui mekanisme lelang dapat benar-benar secara nyata, baik dalam teori maupun prakteknya memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, sehingga lelang tidak lagi dirasakan riskan bagi calon pembeli ataupun pembeli lelang.

2.3.2 Upaya Penyelesaian Yang Harus Dilakukan Terhadap Sengketa Tanah Yang Diperoleh Melalui Lelang Tersebut Dengan Adanya Gugatan Dari Pihak Lain

Walaupun bagi pembeli tanah yang membeli tanah secara sah melalui lelang terhadap adanya gugatan dari pihak lain tidak mendapatkan perlindungan hukum, khususnya dalam kasus ini akan tetapi tetap diperlukan adanya suatu solusi atau jalan keluar yang berupa suatu upaya penyelesaian yang harus dilakukan. Ada beberapa alternatif atau pilihan solusi yang dapat digunakan dalam rangka menyelesaikan sengketa tanah yang diperoleh melalui lelang dengan adanya gugatan dari pihak lain. Upaya penyelesaian sengketa tersebut dapat ditempuh melalui jalan:

- a. Musyawarah;
- b. Pengadilan, baik melalui Peradilan Umum atau pun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN); atau
- c. Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Menurut Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sengketa tanah yang terjadi terlebih dahulu diselesaikan melalui musyawarah antara para pihak yang bersangkutan. Musyawarah tersebut diharapkan dapat meencakai mufakat antara kedua belah pihak guna menyelesaikan sengketa yang terjadi. Namun apabila setelah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tersebut tidak membawa hasil, maka para pihak dapat menyelesaikan sengketa itu melalui pengadilan.

Sengketa tanah yang terjadi senantiasa diupayakan untuk dapat diselesaikan dengan cepat. Melalui usaha yang dilakukan antara para pihak yang bersengketa diharapkan akan cepat membawa hasil yang positif apabila para pihak tersebut mau bermusyawarah dengan kepala dingin dan didasarkan kembali pada itikad baik. Nilai-nilai positif jika musyawarah dapat berhasil ditempuh adalah tidak memerlukan waktu yang lama layaknya sidang di pengadilan, tidak akan memakan banyak biaya, serta akan dicapai hasil yang sekiranya dirasakan adil bagi para pihak yang bersengketa karena musyawarah bertujuan untuk mufakat.

Hasil yang diharapkan dari musyawarah adalah terciptanya kata mufakat sehingga ada perdamaian di antara para pihak yang bersengketa. Namun dalam prakteknya tidak banyak sengketa yang diselesaikan dengan menempuh jalur musyawarah. Masyarakat dewasa ini lebih cenderung untuk menempuh jalur hukum melalui pengadilan.

Dalam kasus sengketa tanah lelang ini oleh karena objek sengketa dipermasalahkan karena tanahnya tumpang tindih, maka jalur musyawarah dapat ditempuh salah satunya dengan cara mempertemukan *lawyer* baik dari pihak PT Summarecon Agung dan *lawyer* dari pihak Robert Sudjasmin agar mereka dapat membicarakan jalan keluar sebagai upaya penyelesaiannya. Terkait dengan adanya permasalahan tanah yang tumpang tindih maka sebaiknya dalam musyawarah tersebut diikutsertakan pihak dari instansi pemerintah, seperti Kantor Badan Pertanahan Nasional yang mengetahui dan memahami mengenai masalah tumpang tindih tersebut, di mana pihak ini dapat bertindak selaku mediator yang dapat memberikan pendapat apabila terjadi perbedaan pendapat di antara kedua belah pihak yang bersengketa dan tentunya dapat bersikap adil dan tidak memihak siapapun di antara pihak yang sedang bersengketa. Dengan upaya ini diharapkan dapat menemukan mufakat di antara kedua belah pihak yang dapat menyelesaikan masalah sengketa yang terjadi.

Apabila penyelesaian melalui musyawarah telah mencapai hasil yang diinginkan yaitu kata mufakat di antara kedua belah pihak, maka harus diikuti dengan penuangan hasil musyawarah tersebut secara tertulis, misalnya dengan pembuatan surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara musyawarah serta sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang dapat dibuat di

hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut dapat digunakan sebagai bukti tertulis dan otentik yang dapat mencegah adanya kelanjutan sengketa.

Apabila upaya-upaya penyelesaian melalui musyawarah pada akhirnya tidak mencapai mufakat atau pun tidak sesuai dengan hasil yang diharapkan kedua belah pihak, maka upaya lain yang dapat ditempuh kemudian untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah lelang tersebut adalah melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan dapat dibedakan menjadi:

a. Penyelesaian sengketa melalui Peradilan Umum

Dalam hal ini misalnya tuntutan ganti rugi bagi pihak yang telah merasa dirugikan.

b. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Upaya penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dapat ditempuh apabila sengketa tanah yang terjadi disebabkan karena diterbitkannya sertipikat oleh Kantor Pertanahan termasuk pembatalan sertipikat oleh Kantor Pertanahan dan permasalahan di dalam tugas administrasi Negara.

Upaya penyelesaian melalui pengadilan dalam kasus ini telah ditempuh, mulai dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung, sampai dengan Peninjauan Kembali. Dalam tingkat Pengadilan Negeri gugatan diajukan oleh PT Summarecon Agung yang merasa turut mempunyai hak atas tanah yang dibeli oleh Robert Sudjasmin melalui lelang. Putusan Pengadilan Negeri ini pun memenangkan PT Summarecon Agung selaku pihak Penggugat. Upaya penyelesaian pun telah dilakukan Robert Sudjasmin selaku Tergugat I dengan mengajukan banding, kasasi, sampai dengan peninjauan kembali. Akan tetapi semua upaya yang dilakukan Robert Sudjasmin tersebut tidak memberikan suatu penyelesaian sengketa tanah lelang tersebut, karena Robert sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik dikalahkan sehingga ia tidak dapat menguasai tanah yang telah dibelinya melalui lelang tersebut, walaupun ia telah mempunyai bukti otentik yang kuat yaitu Risalah lelang Nomor 338 tanggal 3 Maret 1990 dan HM

Nomor 139/Pegangsaan Dua.

Mekanisme penyelesaian melalui jalur pengadilan dalam kasus ini dapat diupayakan oleh Robert Sudjasmin melalui gugatan baru ke peradilan umum yaitu pengadilan negeri berupa menuntut ganti rugi kepada Abdulrahman Saleh sebagai orang yang mengagunkan Sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua untuk pinjamannya kepada PT Industri Sandang atau kepada penjual. Gugatan ini didasarkan pada Pasal 1496 KUHPer yang menyatakan bahwa jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tiada perjanjian suatu apa, maka si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, menuntut kembali dari si penjual yaitu pengembalian uang harga pembelian; pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik yang melakukan penuntutan penyerahan; biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal; penggantian biaya, kerugian dan bunga, beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Namun upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan memiliki kekurangan atau kelemahan yaitu ketidakefisienan dalam hal waktu dan biaya di mana sering kali menghabiskan banyak uang namun demikian hasilnya pun juga belum tentu dirasakan adil serta juga memakan waktu yang sangat lama. Oleh sebab itu terdapat cara penyelesaian sengketa lainnya yang dapat dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk mengoptimalkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu melalui lembaga Arbitrase maupun Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Penyelesaian sengketa melalui mekanisme Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pasal 1 Ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Lebih lanjut Pasal 1 ayat (10) UU Nomor 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat

melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Agar sengketa tanah lelang dalam kasus ini dapat menempuh penyelesaian yang terbaik untuk kedua belah pihak, maka para pihak dapat mengupayakan pula mekanisme penyelesaiannya melalui upaya mediasi mengingat belum adanya peraturan tentang lelang yang melindungi pembeli yang beritikad baik. Mengingat pula bahwa permasalahan yang disengketakan terkait dengan tanah yang menurut Penggugat tumpang tindih dengan tanah yang dibeli melalui lelang secara sah oleh Tergugat I, maka mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa tersebut dan diharapkan tidak akan menimbulkan sengketa baru, karena hasil mediasi merupakan *win win solution* yang disepakati oleh kedua belah pihak, di mana dalam hal ini juga tidak ada pihak yang merasa dikalahkan.

Namun apabila melalui musyawarah, ataupun tuntutan ganti rugi kepada Abdulrahman Saleh sebagai orang yang mengagunkan Sertipikat HM Nomor 139/Pegangsaan Dua untuk pinjamannya kepada PT Industri Sandang, hingga mediasi ini pun pihak Pembeli Lelang masih tidak mendapatkan hak-haknya ataupun ganti rugi, maka sudah seyogyanya agar upaya penyelesaian terakhir diberikan dengan cara pengembalian Bea Lelang dan semua biaya yang sudah dikeluarkan untuk pembelian objek lelang beserta dengan ganti rugi untuk semua kerugian yang telah diderita Pembeli Lelang. Karena dalam hal ini Robert Sudjasmin sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik tidak dapat menguasai tanah yang sudah dibelinya melalui lelang tersebut. Hal ini didasarkan pada Pasal 1499 ayat (2) KUHPer.

BAB III

PENUTUP

3.1 Simpulan

3.1.1 Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Membeli Tanah Secara Sah Melalui Lelang Terhadap Adanya Gugatan Dari Pihak Lain

a. Prosedur lelang dalam kasus PT Summarecon Agung telah sah dan sesuai dengan ketentuan *Vendu Reglement Stb. 1908 Nomor 189 jo 1940 Nomor 56*.

Prosedur lelang yang telah sah terlihat dari adanya:

1. Surat Keputusan Penjualan Barang Sitaan.
2. Surat Paksa.
3. Keputusan Ketua Cabang PUPN.
4. Pengumuman Penyitaan.
5. Berita Acara Penyitaan.
6. Pemberitahuan Lelang kepada CV Griya Tirta.
7. Pengumuman di media massa sebanyak 2 kali.
8. SKPT.
9. Sertipikat tanah.

b. Pembeli lelang beritikad baik dan telah melunasi kewajiban pembayaran. Sehingga atas dasar itu telah diterbitkanlah Risalah Lelang sebagai alat bukti pemindahan hak yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 41 PP Nomor 24 tahun 1997.

c. Walaupun lelang eksekusi, tetapi terdapat Sertipikat yang merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997).

Risalah Lelang merupakan akta otentik dan dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan barang yang dilelang tersebut ataupun sebagai persyaratan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat

d. Perlindungan hukum yang bersifat preventif, yaitu upaya-upaya yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pembeli lelang. Misalnya dengan meneliti keabsahan dokumen lelang yang dilakukan oleh pemohon lelang dan Kantor Lelang serta menginformasikan hasil penelitian tersebut kepada calo peserta lelang. Setelah itu dengan memberikan jaminan pengosongan sehingga pembeli lelang dapat menerima objek lelang yang dibelinya dalam keadaan kosong. Kemudian tindakan persiapan preventif yang perlu dilakukan juga dengan menyegel atau memblokir tanah yang menjadi objek lelang dan disertai penempelan pengumuman penyegelan di depan lokasi tanah tersebut.

Pembeli Lelang dalam kasus lelang eksekusi ini juga sebaiknya melakukan upaya preventif dengan menggunakan hak-haknya sebagai peserta lelang, seperti melihat dokumen-dokumen kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang serta melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.

e. Ketentuan umum lelang yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1491 jo Pasal 1492 KUHPerdato yang pada intinya menyatakan bahwa penjual diwajibkan menanggung pembeli agar dapat menguasai benda yang dibelinya tersebut secara aman dan tenteram. Kemudian walaupun waktu penjualan tidak diperjanjikan penanggungan, namun penjual wajib demi hukum menanggung pembeli apabila terdapat gugatan dari pihak lain yang merasa turut mempunyai hak atas tanah yang dibeli tersebut.

f. Teori ajaran abstrak dalam hukum perdata, di mana sahnya penyerahan hak tidak bergantung pada alas haknya. Jadi dapat terjadi penyerahannya tetap sah walaupun alas haknya tidak sah. Teori ini dapat dipergunakan untuk melindungi pembeli lelang yang beritikad baik.

- g. Penyempurnaan *Vendu Reglement* atau Peraturan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan sebagai petunjuk pelaksanaannya dalam Undang-Undang lelang yang baru mendatang, khususnya yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli lelang. Contohnya dengan menambahkan Pasal mengenai masa daluwarsa mengajukan tuntutan atau gugatan kepada pemenang lelang. Dengan kata lain setelah lewat jangka waktu tertentu setelah lelang secara sah telah selesai dilaksanakan maka seseorang atau orang lain yang berkeberatan menjadi kehilangan haknya untuk menuntut atau menggugat. Pertimbangannya adalah bahwa sebelum lelang dilakukan sudah dilakukan pengumuman dan pihak yang merasa turut mempunyai hak atas objek lelang tersebut sudah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup apabila ingin mengajukan tuntutan atau gugatannya.
- h. Pemberian sanksi yang tegas kepada pihak-pihak yang dengan sengaja atau pun telah lalai di dalam melindungi calon pembeli lelang yang beritikad baik yang nantinya akan menjadi pembeli lelang.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang nyata di kemudian hari bagi pembeli lelang.

3.1.2 Upaya Penyelesaian yang Harus Dilakukan Terhadap Sengketa Tanah yang Diperoleh Melalui Lelang Tersebut Dengan Adanya Gugatan Dari Pihak Lain

a. Musyawarah:

Dengan cara mempertemukan *lawyer* dari pihak PT Summarecon Agung dengan *lawyer* dari pihak Robert Sudjasmin, dan dalam hal ini sebaiknya mengikutsertakan pihak dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara mengingat bahwa permasalahan sengketa adalah tumpang tindihnya tanah objek lelang.

b. Pengadilan:

Dalam kasus ini dengan cara mengajukan gugatan baru ke Pengadilan Negeri yaitu menuntut ganti rugi kepada Abdulrahman Saleh sebagai pihak yang mengagunkan Sertipikat tanah yang menjadi objek lelang.

Dasar gugatan: Pasal 1496 KUHPerdara.

c. Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif Penyelesaian Sengketa:

Yaitu melalui mediasi yang hasilnya adalah *win win solution* yang disepakati oleh kedua belah pihak, di mana hasilnya dapat dirasakan adil bagi kedua belah pihak dan dalam hal ini tidak ada pihak yang merasa dikalahkan serta tidak ada pihak yang menang.

3.2 Saran

a. Mengingat peraturan lelang yang berlaku sekarang masih merupakan peninggalan zaman Kolonial Belanda, maka sebaiknya peraturan-peraturan lelang yang ada segera direvisi agar dapat disesuaikan dengan keadaan yang berlaku sekarang (*up to date*), khususnya dengan menambahkan pasal-pasal yang dapat melindungi pembeli lelang seperti:

- Pasal mengenai masa daluwarsa mengajukan gugatan atau tuntutan kepada pembeli lelang; serta
- Pemberian sanksi yang tegas bagi pihak-pihak yang melanggar asas kepastian hukum bagi pembeli.

b. Oleh karena dalam prakteknya masih sering terjadi Pembeli Lelang yang mendapat gugatan dari pihak lain sehingga tidak mendapatkan perlindungan hukum, maka Kantor Lelang, Pemohon Lelang (dalam hal ini BUPN), dan calon Pembeli Lelang atau Peserta Lelang sebaiknya lebih berhati-hati dengan memeriksa terlebih dahulu objek lelang. Khususnya dalam lelang eksekusi.

Peserta Lelang juga harus secara optimal memanfaatkan hak-haknya sebagai Peserta Lelang yaitu dengan meneliti keabsahan dokumen lelang serta melakukan pengecekan secara fisik terhadap objek yang akan dilelang, serta bertanya apabila masih terdapat hal-hal yang kurang jelas, atau pun meminta keterangan tambahan dari Kantor Lelang.

- c. Asas mendasar yaitu itikad baik sebaiknya tidak boleh dilupakan dan senantiasa diterapkan oleh setiap manusia.



DAFTAR REFERENSI

A. BUKU :

- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi revisi. Jakarta: Djambatan, 2003.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Kansil, C.S.T. *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1995.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2000.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-hak Atas Tanah*. Cet. 4. Jakarta: Kencana, 2007.
- Ngadijarno, FX, N.Nunung Ekolaksito dan Isti Indrilistiani. *Lelang Teori dan Praktek*. Jakarta: BPPK, 2005.
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cet. 3. Jakarta: Balai Pustaka, 1990.
- Publishing, Indonesia Legal Center. *Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan*. Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing, 2009.

- Rahardjo, R. *Himpunan Istilah Pertanahan dan yang Terkait*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- RAS, Redaksi. *Tip Hukum Praktis Tanah dan Bangunan*. Cet. 1. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.
- Sangsun, Florianus SP. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Cet. 4. Jakarta: Visimedia, 2008.
- Setiawan, Yudhi. *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijckrecht) dalam Konsolidasi Tanah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2009.
- Simanjuntak, P.N.H. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Soemoatmodjo, Soetardjo. *Apakah: Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang*. Yogyakarta: Liberty, 1986.
- Soebyakto. *Tentang Kejurusitaan Dalam Praktik Peradilan Perdata*. Jakarta: Djambatan, 1995.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Soeromihardjo, Soedjarwo. *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria Meretas Jalan Menuju Penataan Kembali Politik Agraria Nasional*. Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher, 2009.
- Thalib, H. Hambali. *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

- Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- Indonesia. *Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. UU No. 30 tahun 1999, LN No. 138 Tahun 1999, TLN No. 3872.
- _____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang pendaftaran Tanah*. PP No. 10 tahun 1961 jo. PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- Peraturan Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia [Vendu Reglement]*. Ordonansi 28 Pebruari 1908. S. 1908 No. 189.

Pengawas Kantor Lelang Negeri [Vendu Instructie]. Ordonansi 28 Februari 1908 No. 4. S. 1908 No. 190.

C. ARTIKEL :

Maryadi. "Ruilsag Tanah TNI AD Dilaporkan ke Puspom".
<http://www.detiknews.com/read/2008/04/22/134336/928423/10/ruislag-tanah-tni-ad-dilaporkan-ke-puspom>. Diunduh Selasa, 19 Januari 2010.



P U T U S A N

Nomor : 538 K/Pat/1994.-



DEMI KEADILAN 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 tertang-
gal 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., berda-
sarkan 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 physik,

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 Hak 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 Polda 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 mendiskreditkan Penggugat asli dan juga pengaduannya 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 materiil 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 Jajur 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 :

Mestaknakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah bangunan rumah tinggal hak Tergugat I, terdaftar di Jalan Janur Indah XI Blok LB.13 No.9 Komplek Perumahan Kolupa 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 ;

- 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 Soemrsono 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 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

- 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 kepastan 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 konpensi 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 di-
nilai dengan uang tidak kurang dari Rp.5.000.000.000,-
(lima milyar rupiah) dan biaya-biaya yang harus dikeluar-
kan 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 Re-
konpensi 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 Peng-
gugat Rekonpensi dan untuk menjaga agar Tergugat Rekon-
pensi tidak memindah-tangankan harta kekayaannya, mohon
agar bangunan kantor berikut tanah milik Tergugat Rekon-
pensi 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 di-
dukung 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,- (seratus juta rupiah) tiap-tiap hari ;
bहुwa 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 1 Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut., yang artinya 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.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 KDKI Jakarta dengan surat-
" nya No.242/-711 tanggal 19 Januari 1989 dengan
" segala akibat hukumnya ;
" Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan me-
" lawan hukum ;
" 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 KONPENSI DAN REKONPENSI :

- " - Membebaskan 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 I, II-Pembanding pada tanggal 25 Agustus 1993,
26 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 ber-
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/Pegangsaan 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, sedangkan 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 sengketa 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.

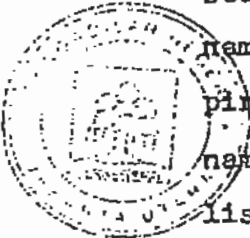
Seharusnya judex facti mempertimbangkan adanya pembuatan men-Tipp Ex bukti tersebut dan tidak menganggap sepele adanya bukti yang di Tipp Ex oleh termohon kasasi ;

b. Bukti fotocopy P.6.h berupa daftar ex pemilik tanah dalam proyek SUAD di Kelurahan P.Gadung dan Pegangsaan 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

bawah

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 Hisalah 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/Pegangsaan 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/Pegangsaan 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/Pegangsaan Dua berasal dari konversi tanah bekas Hak Milik Adat girik C No.1090 persil 761/SI yang pensertifikatannya tunduk pada ketentuan konversi sesuai dengan U.P.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 permohonan 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 putusan 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 terbukti 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 seharusnya 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 :

1. 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

2. masalah Sertifikat Tanah yang bersumber dari Girik, Instansi PBB lah yang mengetahui dengan persis kebenaran dan letak dari Girik tersebut ;

3. 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 tidak 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, 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 Hakim telah memperbaiki 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 tergebut 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 Nawir 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

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 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 10 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 Jdex 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 ;

Menghukumi 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, Iswa, 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
Iswa, 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 ;

ttd/. I s w o , SH.

ttd/. Th. Ketut Suraputra, SH.

ttd/. H.L. Rukmini, SH.

PUTUSAN

Nomor : 466 PK/PDT/2002

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA M A H K A M A H A G U N G

dalam memeriksa permohonan peninjauankembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

ROBERT SUDJASMIN, beralamat di Jalan Janur Indah XI,
Blok LB.13 No.9 Perumahan Kelapa Gading Permai Jakarta
Utara ;

Pemohon Peninjauankembali, dahulu Pemohon Kasasi I,
Pembanding-Terbanding/Tergugat I ;

M e l a w a n

PT. SUMARECON AGUNG, beralamat di Jalan Perintis
Kemerdekaan No.42 Jakarta Timur ;

Termohon Peninjauankembali, dahulu Termohon Kasasi-
Pembanding/Terbanding/Penggugat ;

D a n

1. ABDULLAH bin NAMAN, bertempat tinggal di Kam-
pung Rt.003 Rw.02 Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan
Cakung, Jakarta Timur ;
Turut Termohon Peninjauankembali dahulu turut Termo-
hon Kasasi/Tergugat II/Terbanding ;
2. NEGERA RI. cq. PEMERINTAH RI. cq. BADAN
PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR BADAN
PERTANAHAN DKI JAKARTA cq. KANTOR BA-
DAN PERTANAHAN JAKARTA UTARA, beralamat
di Jalan Yos Sudarso No.27-29 Jakarta Utara ;
3. NEGERA RI. cq. PEMERINTAH RI. cq. DEPARTE-
MEN DALAM NEGERI cq. WALIKOTA JAKARTA
UTARA, beralamat di Jl.Yos Sudarso No.27 - 29 Jakarta
Utara ;

4. Negara.....



4. NEGARA RI. cq. PEMERINTAH RI. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN cq. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA, cq. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA KANTPR WILAYAH VI JAKARTA, Jl. Cisadane No.6 Jakarta Pusat ;

5. NEGARA RI. cq. PEMERINTAH RI. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK cq. KANTOR LELANG NEGARA KLAS I JAKARTA, beralamat di Jl.Kramat No. 20 Jakarta Pusat ; para Turut Termohon Peninjauankembali, dahulu masing-masing sebagai turut Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi/turut Termohon Kasasi ;



Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon peninjauankembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi I-Tergugat I/Terbanding/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauankembali terhadap putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1997 No. 538 K/Pdt/1994 yang telah berkekuatan hukum yang tetap, dalam perkaranya melawan Termohon peninjauankembali dahulu Penggugat-Pembanding/Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut :

Bahwa Penggugat asli mempunyai hak atas tanah :

- a. sebidang tanah girik C. No.868 persil No.798 Blok S.II seluas \pm 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 \pm 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.....

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 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 diatasnya, 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.Su-
marecon 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-sub.B sejak 1 Oktober 1988 yang dikuasai terus menerus 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 phisik, 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 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

garap.....

garapan yang pernah digarapnya telah dilepaskan 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 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 I yang telah melaporkan salah seorang Direktur Penggugat kepada Polda 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 Pembinaan yang sifatnya tendensius dan mendeskreditkan Penggugat asli dan juga pengaduannya kepada turut Tergugat IV yang menyebabkan dikeluarkannya surat penghentian pembangunan, jelas merupakan perbuatan yang telah mencemarkan nama baik Penggugat dan juga merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu Penggugat berhak menuntut ganti kerugian secara materil akibat terlambatnya penyelesaian pembangunan diatas tanah sengketa sebesar Rp.2.934.750.000,- (dua 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, mohon agar Pengadilan 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 dimohonkan Penggugat atas bangunan-bangunan yang dibangun diatas "tanah sub.A dan sub.B" ;

Bahwa karena dikhawatirkan Tergugat I akan mengalihkan harta kekayaannya mohon agar diletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan Tergugat I baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, istimewa atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal di Jalan janur Indah XI blok LB.13 No.9 Perumahan Kelapa Gading Permai Jakarta Utara ;

Bahwa.....



Bahwa Tergugat II dan para turut Tergugat ikut digugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan dalam perkara ini ;

Bahwa karena gugatan Penggugat 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 mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- 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 Tindak Pendahuluan :

- Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah bangunan rumah tinggal hak Tergugat I, terletak 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 ;

Menyatakan.....



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

a. sebidang tanah girik C No. 868 persil No.798 Blok S.I 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 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 Penunjukkan 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 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 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.....

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

Atau :

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I dan para turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa surat kuasa Penggugat tidak khusus dan tidak memenuhi ketentuan 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 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 Tergugatnya 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 kepada turut Tergugat I dan II adalah salah alamat dan tidak tepat, karena turut Tergugat I dan II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat ;

Bahwa.....



Bahwa gugatan Penggugat kabur, karena petitum tidak didukung oleh posita ;

Bahwa sebutan terhadap turut Tergugat IV yaitu :

Negara R.I. cq. Pemerintah R.I. 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 Tergugat I juga mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :



Bahwa apa yang termuat dalam bagian konpensi 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/Pegangaan 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 yang 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.....)

(empat juta rupiah) tiap M2, dengan demikian tanah seluas 8.320 M2 X Rp.4.000.000,- = Rp.33.260.000.000,- (tiga puluh tiga 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 milik Penggugat Rekonpensi dalam keadaan utuh yaitu seluas 8.320 M2. Sedangkan jalan-jalan serta saluran air yang sudah dibangun Tergugat Rekonpensi dapat dibayar kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) tiap-tiap meter persegi, dengan demikian harga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi adalah 8.320 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 selanjutnya Penggugat Rekonpensi mohon putusan 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 (seratus juta rupiah) tiap-tiap hari ;

Bahwa.....

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 Dua, 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. 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 dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

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 ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 28 Januari 1997 No. 538 K/Pdt/1994 yang telah berkekuatan tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Menolak.....

Menolak permohonan kasasi dari 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 ;



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) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 29 Mei 1993 No. 158/Pdt/1993/PT.DKI. tersebut adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Tergugat/Pembanding semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, turut Terbanding/Pembanding semula turut Tergugat I dan II dalam kompensi/turut Tergugat dalam Rekonpensi/turut Tergugat dalam Rekonpensi tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No.17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. yang dimohonkan banding
- Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, Terbanding/Pembanding semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi,

turut.....

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);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 No. 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. tersebut adalah 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. 868 persil No:798 Blok S.1 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 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.....



atas Tanah No.9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta, yang telah dikeluarkan Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya No.242/1.711 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 obyek 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 15 April 1991 ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Dalam Rekonsensi :

Menolak gugatan Rekonsensi, Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konkurs untuk seluruhnya ;

Dalam Konkurs dan Rekonsensi :

Membebankan biaya perkara ini sebesar Rp.252.500,- (dua ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) kepada Tergugat I Konkurs/Penggugat Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap i.e. putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 28 Januari 1995 No.538/K/ Pd/1994 diberitahukan kepada Pemohon peninjauankembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I asal pada tanggal 3 Juni 1997 kemudian terhadapnya oleh Pemohon peninjauankembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I asal

diajukan.....



dijjukan permohonan peninjaukembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 14 Maret 2002, kemudian disusul dengan memori alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Maret 2002 ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjaukembali tersebut telah diberitahu kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 24 Mei 2002 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Juni 2002 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 permohonan peninjaukembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan Undang-Undang, maka oleh karena itu formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon peninjaukembali telah mengajukan alasan-alasan peninjaukembali yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:



1. Bahwa bukti-bukti baru yang ditemukan oleh Pemohon Peninjaukembali yang bersifat sangat menentukan adalah :

- Peta pendaftaran tanah Desa Pegangsaan Dua No.2 kotak c.6/7 dengan nomor pendaftaran 40 dan 41 (PPK-1) dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara, sesuai surat izin Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta No.1.771.9/1232/09-02/PMP/01 tanggal 25 September 2001 ;
- Surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara No.1874/III/PT/JU/9/2001 tanggal 10 September 2001, perihal penjelasan PT.Sumarecon Agung tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua, berikut lampirannya berisi surat PT.Sumarecon Agung, dan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.7-XI-1999 tanggal 25 Februari 1999 tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua, serta berita acara persetujuan batas wilayah Kelurahan Kelapa Gading Barat dengan Kelurahan Pegangsaan Dua berikut Peta pemisahan batas wilayah yang dikeluarkan oleh Lurah Pegangsaan Dua (bukti PPK-2, PPK-2a, PPK-3, 3a, 3b, 3c dan 3d) ;

- 2. Bahwa surat ukur No.976/1974 merupakan bagian tak terpisahkan dari Sertifikat.....

sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan Dua, berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PP No.10/1961 adalah merupakan kutipan dari Peta Pendaftaran Tanah Desa Pegangsaan Dua ;

Proses penerbitan sertifikat Hak atas Tanah telah dilaksanakan sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam Pasal 3 sampai Pasal 6 PP No.10 tahun 1961 ;

Bahwa persil di Desa Pegangsaan Dua tersebut diselidiki riwayat tanahnya dan penetapan batas-batasnya dilaksanakan oleh Panitia PP No.10 tahun 1961 sehingga jelas tanah hak Milik No.139/Pegangsaan Dua tersebut diterbitkan atas dasar surat-surat yang kebenaran riwayatnya telah diselidiki dan batas-batasnya telah disahkan sesuai PP No.10 tahun 1961, dimana sertifikat No.139/Pegangsaan Dua tersebut berasal dari tanah milik adat Girik C No.1090 Blok 761/S.I yang penerbitannya tunduk pada peraturan konversi dan sesuai Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 Jo.PP No.10 tahun 1961 ;


Dengan demikian jelas bahwa sertifikat No.139 tersebut tidak ada cacat administrasi maupun cacat yuridis ;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan peninjauankembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan-alasan ad.1 dan ad.2 :

Bahwa keberatan-keberatan ad. 1 dan 2 tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena keberatan-keberatan tersebut berdasarkan surat bukti baru yang menurut pendapat Mahkamah Agung bukan merupakan surat-surat bukti baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf b Undang-undang No.14 tahun 1985 berdasarkan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan PPK-1 adalah Peta Dasar yang telah dijadikan salah satu dasar diterbitkannya surat ukur No.976 tahun 1974 yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik No.139, yang telah dipertimbangkan dan diputus mengenai keabsahannya oleh yudex facti dan yudex yuris ;

Dengan.....

Dengan demikian karena surat bukti PPK-1 tersebut merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No.139 melalui surat ukur No.976 tahun 1974, surat bukti tersebut bukan merupakan surat bukti baru, karena melalui Sertifikat Hak Milik No.139 sudah dengan sendirinya telah diajukan pada waktu perkara ini masih diperiksa dalam peradilan tingkat pertama, tingkat banding dan kasasi ;

2. Bahwa surat bukti PPK-2, PPK-2a, PPK-3, PPK 3a, PPK3b adalah produk baru yang dibuat setelah putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1997 No.538 K/Pdt/1994, oleh karena itu bukan merupakan surat-surat bukti baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 (b) Undang-undang No.14 tahun 1985 ;

Bahwa surat bukti PPK-3c dan PPK-3d bukan surat bukti yang menentukan, karena hanya mengenai batas-batas wilayah Kelurahan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, maka permohonan peninjauankembali yang diajukan oleh Robert Sudjasmin Pemohon peninjauankembali tersebut adalah tidak beralasan, sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauankembali ditolak, maka Pemohon peninjauankembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauankembali ini ;

Memperhatikan pasal 67 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 ;

MENGADILI :

Menolak permohonan peninjauankembali dari Pemohon peninjauankembali : **ROBERT SUDJASMIN**, tersebut ;

Menghukum Pemohon peninjauankembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauankembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus-ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 29 September 2003 oleh H. Toton Suprpto, S.H. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H.Parman Suparman, SH. MH. dan Prof.Dr.H.Muchsin, SH. Hakim-

Hakim.....



Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh H.Parman Suparman, SH.MH. dan Prof.Dr.H.Muchsin, SH. Hakim-Hakim Anggota, dan Budi Santoso, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.--

Hakim-Hakim Anggota ;

ttd.

H.Parman Suparman,SH. MH.

ttd.

Prof.Dr.H.Muchsin,SH.

K e t u a ;

ttd.

H.Toton Suprpto,SH.

Biaya peninjauan kembali :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 1.000,-
3. Administrasi peninjauan-kembali Rp.2.493.000,-

Jumlah Rp.2.500.000,-

Panitera Pengganti ;

ttd.

Budi Santoso,SH.

Oleh karena Ketua Majelis dalam perkara ini : H. Toton Suprpto,SH. telah meninggal dunia pada hari Jum'at tanggal 16 April 2004, maka putusan tersebut ditanda tangani oleh Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia : BAGIR MANAN.-

Untuk salinan :

 MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera/Sekretaris Jenderal
Plt. Kepala Direktorat Perdata,

(PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.)
NIP. 040018142.