



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN YURIDIS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH  
YANG BERADA DALAM SITA JAMINAN PENGADILAN NEGERI**

**(Analisa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung  
Republik Indonesia Nomor 278 PK/PDT/2010)**

**TESIS**

**WULAN RIZKARINA  
1006790124**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
Juni 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN YURIDIS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH  
YANG BERADA DALAM SITA JAMINAN PENGADILAN NEGERI**

**(Analisa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung  
Republik Indonesia Nomor 278 PK/PDT/2010)**

**TESIS**

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

**WULAN RIZKARINA  
1006790124**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
Juni 2012**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

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

Nama : Wulan Rizkarina  
NPM : 1006790124  
Tanda tangan :



Tanggal : 21 Juni 2012

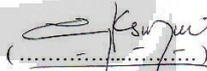
## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Wulan Rizkarina  
NPM : 1006790124  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Barang Sita  
Jaminan (Analisa Putusan Peninjauan Kembali  
Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor  
278 PK/PDT/2010)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan 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 : Enny Koeswari, S.H., M.Kn.

  
(.....)

Penguji : Dr. Arsin Lukman, S.H.

  
(.....)

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

  
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2012

## KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

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

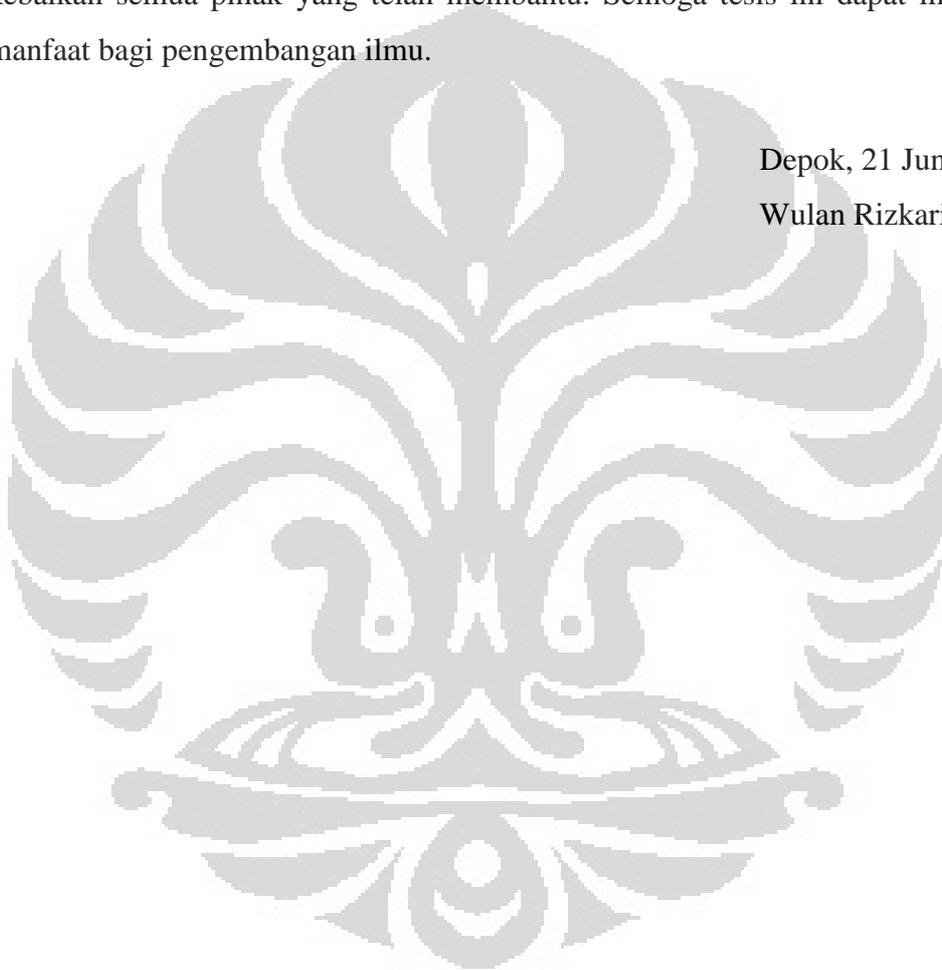
1. Ayah saya Almarhum Benjamin Santoso dan Ibu saya Rumonda, serta kakak adik saya yaitu Lintang Pratiwi dan Ruben Aditya, yang telah banyak dan tanpa henti memberikan dukungan baik moril maupun materiil;
2. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn., selaku pembimbing penulis, yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran serta selalu memberikan dukungan dan arahan kepada penulis;
3. Ibu Dra. Siti Hayati Husein, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
4. Bapak Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku ketua program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Seluruh dosen, karyawan, staf perpustakaan, staf sekretariat program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang membantu penulis dari awal perkuliahan sampai saat ini;
6. Rinaldy Putra, S. Kom., atas bantuan dan dukungannya kepada penulis;
7. Teman-teman kelompok belajar Naga Mas yaitu : Eka Putri Tanjung Sari, Elfrida Dwiroso Sitindaon, Duma Natalia Saragi, Yunita Elysabeth Nainggolan, Wendy Emaliana, Rizki Maulidani, Kak Tri Theresia Tarigan, Kak Natalia Chintya Odang dan Kak Grace Anne Torang;
8. Teman-teman seperjuangan mengetik tesis (Geng Lobby) yaitu Dwi Zalyunia, Destika Ekawanty Kurniawan, Febryan Ichwan Madhesa, Patrick Audhie, Alit Almanzo Moersidin, Edwin;

9. Sahabat-sahabat penulis yang nama-namanya tidak dapat disebutkan satu persatu terutama angkatan 2012 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang selalu kompak selalu;
10. Pihak-pihak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, tetapi sangat berarti bagi penulis.

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

Depok, 21 Juni 2012

Wulan Rizkarina



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

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

**Nama** : **Wulan Rizkarina**  
**NPM** : **1006790124**  
**Program Studi** : **Magister Kenotariatan**  
**Fakultas** : **Hukum**  
**Jenis Karya** : **Tesis**

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

**Tinjauan Yuridis Terhadap Pengalihan Hak atas Tanah yang Berada Dalam Sita Jaminan Pengadilan Negeri (Analisa Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1917 K/Pdt/2008)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir 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 : 21 Juni 2012  
Yang Menyatakan



(Wulan Rizkarina)

## ABSTRAK

Nama : Wulan Rizkarina  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Pengalihan Hak atas Tanah yang Berada Dalam Sita Jaminan Pengadilan Negeri (Analisa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 278 PK/PDT/2010)

Sita jaminan adalah tindakan menempatkan obyek sengketa ke dalam penguasaan pengadilan. Hal ini guna menjaga agar gugatan penggugat tidak menjadi kabur dan sia-sia. Sita jaminan harus dinyatakan sah dan berharga agar dapat mengikat dengan sempurna. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 278 PK/PDT/2010 menganalisa mengenai jual beli tanah sita jaminan yang belum dinyatakan sah dan berharga dari Tuan Hengkie Soediono kepada PT. Excelcomindo Pratama, Tbk. Tesis ini membahas kekuatan sita jaminan yang belum dinyatakan sah dan berharga, keabsahan jual belinya, serta penerapan putusan tersebut terhadap hukum yang berlaku. Tesis ini menggunakan penelitian kualitatif dengan analisa preskriptif. Hasil penelitian menyarankan agar pembeli lebih berhati-hati dalam melakukan jual beli, kantor pertanahan lebih teliti dalam menerbitkan sertipikat dan majelis hakim lebih seksama dalam memeriksa perkara.

Kata kunci:

Jual beli, sita jaminan, PPAT, kantor pertanahan, pendaftaran tanah.

## ABSTRACT

Name : Wulan Rizkarina  
Courses : Master of Notary  
Title : Judicial Review on the Transfer of Land That is Put Under the Collateral Foreclosure (Analysis of the Supreme Court Decision Number 278 PK/PDT/2010)

Collateral foreclosure is a legal action to put the object of dispute under the court custody. It is meant to maintain the plaintiff's lawsuit from being vain and vague. A collateral foreclosure should be declared valid and valuable in order to bind legally and properly. The Supreme Court Decision Number 278 PK/PDT/2010 analyze about the transfer of collateral foreclosure that has not been declared as valid and valuable, based on sales and purchase from Mr. Hengkie Soediono to PT. Excelcomindo Pratama. This thesis analyze about the power of collateral foreclosure that has not been declared as valid and valuable, the validity of sales and purchase of the transfer and how the court decision complies with the regulation. This thesis is based on a qualitative research with a prescriptive design. The results suggest that buyer should be a more cautious, the land office should be more thorough in publishing a land certificate, and judges should be more accurate in reviewing a legal case.

Keyword :

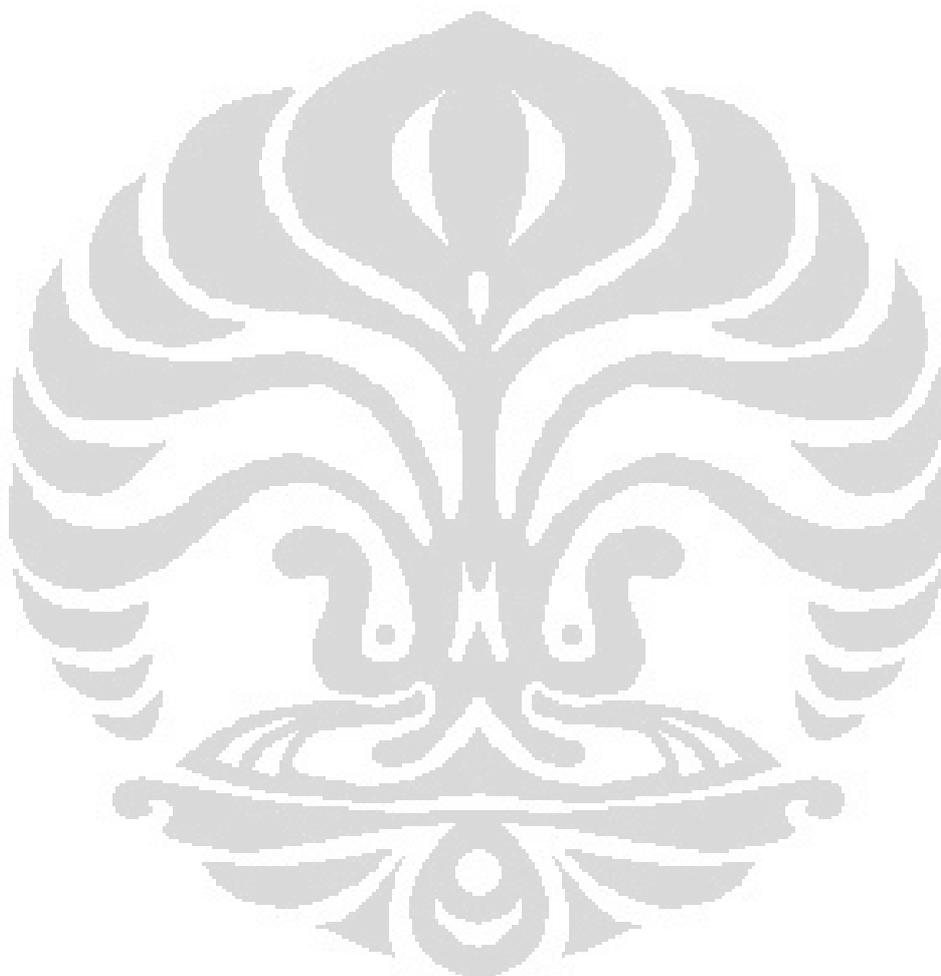
Sales and purchase, collateral foreclosure, the land deed officer, land registration.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
ABSTRAK/ABSTRACT .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
<b>1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1.Latar Belakang Masalah .....	1
1.2.Pokok Permasalahan .....	8
1.3.Tujuan Penelitian .....	8
1.4.Metode Penelitian .....	9
1.5.Sistimatika Penulisan .....	10
<b>2. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH, JUAL BELI TANAH DAN SITA JAMINAN .....</b>	<b>11</b>
<b>A. LANDASAN TEORI.....</b>	<b>11</b>
2.1.Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah .....	11
2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	11
2.1.2. Fungsi Pendaftaran Tanah.....	20
2.1.3. Sistem Pendaftaran Tanah.....	24
2.1.4. Sertipikat Hak atas Tanah .....	33
2.2.Tinjauan Umum Jual Beli Hak atas Tanah .....	40
2.2.1. Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdata .....	40
2.2.2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional .....	48
2.2.3. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Jual Beli Tanah ..	53
2.2.3.1.Pengertian PPAT .....	53
2.2.3.2.Akta Otentik .....	57
2.2.4. Tata Cara Jual Beli Hak atas Tanah .....	65
2.3.Tinjauan Umum tentang Sita Jaminan .....	70
2.3.1. Pengertian Sita Jaminan .....	70
2.3.2. Tujuan dan Manfaat Sita Jaminan .....	73
2.3.3. Tata Cara Sita Jaminan .....	75
2.3.4. Sahnya Sita Jaminan .....	82
2.3.5. Pencabutan Sita Jaminan .....	85
<b>B. POSISI KASUS DAN ANALISA PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 278/PK/2010 .....</b>	<b>87</b>
2.4.Uraian Singkat Kasus Posisi .....	87
2.5.Analisa Kasus .....	89
2.5.1. Kekuatan Mengikat Sita Jaminan .....	89

2.5.2. Keabsahan Jual Beli Tanah Sita Jaminan dan Kedudukan Pembeli .....	95
2.5.3. Analisa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 278/PK/2010 menurut Peraturan Perundang-undangan .....	101
<b>3. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>108</b>
3.1.Kesimpulan .....	108
3.2.Saran .....	110

#### **DAFTAR REFERENSI**



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Permasalahan**

Bahwa pengertian tanah menurut hukum adalah permukaan bumi, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama yang menjadi kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi.<sup>1</sup> Seiring dengan bertambahnya penduduk maka semakin meningkat pula kebutuhan akan tanah. Meningkatnya kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu menyebabkan harga tanah menjadi semakin tinggi. Hal ini menunjukkan akan pentingnya tanah bagi masyarakat dalam pembangunan suatu negara.

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi. Oleh karena itu jelaslah bahwa pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting baik bagi administrasi negara maupun bagi perencanaan dan pengembangan penggunaan tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum dalam peralihan, pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Hal ini terutama tampak jelas di negara-negara yang sedang berkembang di mana pertumbuhan penduduk yang pesat telah menimbulkan distorsi yang semakin besar, sehingga terjadilah urbanisasi yang deras yang mengakibatkan pertumbuhan yang tak terkendalikan di perkotaan dan di bidang hukum

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono (a), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional : Perkembangan Pemikiran & Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 1997*, Cet. ke-3, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2007), hal. 3;

pertanahan yang ternyata tidak diikuti dengan pembuatan catatan yang teliti mengenai transaksi dengan obyek berupa tanah yang berakibat ketidakpastian hukum. Pendaftaran tanah yang baik adalah sangat menguntungkan bagi masyarakat. Keuntungan dari terlaksananya pendaftaran tanah yang baik adalah antara lain:<sup>2</sup>

1. Memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya, yang pada gilirannya akan memberikan rasa kemantapan dalam usahanya dan dapat meningkatkan produktivitas dalam pemanfaatan tanah tersebut;
2. Berkurangnya sengketa atas tanah sehingga terdapat penghematan dalam biaya dan waktu bagi perseorangan dari aspek mikro maupun bagi negara dari aspek makro;
3. Mudah, murah dan kepastian atas suatu transaksi mengenai tanah. Peralihan hak perorangan atas tanah yang tidak terdaftar seringkali mengakibatkan biaya yang mahal dan menimbulkan ketidakpastian hukum;
4. Meningkatkan investasi dengan menjadikan tanah sebagai jaminan guna memperoleh kredit jangka panjang. Pada umumnya lembaga perbankan menuntut adanya hak yang sah atas suatu kaminan sebelum kredit diberikan;
5. Hasil pendaftaran tanah yang berupa data-data yuridis dan data-data fisik selain memberikan kepastian hukum, juga dapat digunakan sebagai instrumen untuk penetapan dan pengenaan pajak tanah.

Adapun salah satu cara untuk mendapatkan tanah adalah dengan melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Dalam perjanjian jual beli terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Dalam jual beli tersebut terjadi hubungan hukum yang timbal balik antara penjual dan pembeli, dimana terhadap masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban. Penjual berhak atas pembayaran harga dari obyek yang diperjualbelikan dan berkewajiban untuk menyerahkan kebendaan kepada pembeli. Pembeli berhak atas penyerahan kebendaan tersebut dan berkewajiban untuk membayar seharga yang telah diperjanjikan dan telah disepakati sebelumnya. Hal demikian adalah sesuai dengan pengertian Jual Beli

---

<sup>2</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya : Arkola Offset, 2003), Cet. Ke-1, hal. 27

terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagaimana berikut:<sup>3</sup>

*“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

Perjanjian jual beli adalah merupakan perjanjian mengenai suatu kebendaan. Bahwa menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, S.H., dalam hal suatu hubungan hukum mengenai suatu benda, dalam KUHPPerdata tidak memperbedakan hak terhadap benda (*zakelijk recht*) dari pada hak terhadap orang (*persoonlijk recht*), dimana meskipun suatu perjanjian adalah mengenai suatu benda, perjanjian itu tetap merupakan hubungan hukum antara orang dan orang. Artinya bahwa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memandang suatu perjanjian sebagai hubungan hukum di mana seseorang, berdasarkan suatu janji, berwajib untuk melakukan sesuatu hal, dan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan kewajiban tersebut.<sup>4</sup>

Jual beli menurut hukum perdata adalah merupakan suatu perjanjian konsensual, dengan demikian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata maka jual beli lahir sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat dan berlaku sebagai undang-undang pagi para pihak) seketika itu juga pada saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli.<sup>5</sup> Kata sepakat itu adalah mencakup mengenai unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli tersebut, yakni sepakat akan barang yang diperjualbelikan dan harga pembayaran dari barang tersebut. Perjanjian jual sudah terjadi walaupun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

---

<sup>3</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2004), hal. 36;

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Cet. ke-9, (Bandung : CV Mandar Maju, 2011), hal. 7;

<sup>5</sup> Pasal 1338 KUHPPerdata berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

*“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”*

Selanjutnya dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdara, jual beli harus ditindaklanjuti dengan penyerahan. Bahwa hak milik atas barang yang dijual belum berpindah kepada pembeli selama penyerahan belum dilakukan oleh penjual. Oleh karenanya penyerahan memiliki arti yang sangat penting dalam suatu jual beli.

Pengertian jual beli dari Hukum Barat dan Hukum Tanah Nasional memiliki keterkaitan sendiri, dimana adanya suatu penyerahan yang bertujuan untuk memindahkan hak milik atas barang/benda dari penjual kepada pembeli.<sup>6</sup> Bahwa jual beli tanah di Indonesia diatur lebih spesifik lagi, berbeda dengan jual beli pada umumnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA) menyebutkan bahwa:

*“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.*

Sehingga segala perbuatan hukum jual beli sepanjang menyangkut mengenai hak atas tanah, harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yakni Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksana dibawahnya. Undang-Undang Pokok Agraria menganut konsepsi dan asas-asas dari Hukum Adat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 5 UUPA. Dengan demikian pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional yang diatur dalam UUPA adalah pengertian jual beli yang dianut oleh Hukum Adat. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang

---

<sup>6</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cet. ke-1, (Jakarta : Sinar Grafika, 1987), hal. 30-31;

sifatnya tunai, riil dan terang.<sup>7</sup> Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat terang berarti perbuatan hukum penyerahan hak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata belum terjadi jual beli, perbuatan jual beli ini harus dilakukan penandatanganan suatu akta di hadapan pejabat yang berwenang.

Jual beli yang dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT maka dipenuhi syarat *terang*. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau *riil* perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Akta otentik yang ditandatangani para pihak di hadapan PPAT, membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Dengan demikian dengan adanya akta jual beli tersebut adalah sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dengan dilakukan pembayaran harganya.<sup>8</sup>

Keharusan akan dibuatnya akta jual beli di hadapan seorang PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PP No. 24 Tahun 1997) yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka dengan demikian pemindahan hak yang dilakukan dapat didaftarkan apabila dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang

---

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. ke-1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal. 76;

<sup>8</sup> *Ibid*, hal.

di daerah dimana tanah itu berada atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>9</sup>

Dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, para pihak yang berkepentingan dalam melakukan perbuatan hukum wajib untuk hadir di hadapan PPAT yang berwenang. Penghadap wajib membubuhkan tanda tangannya pada akta pengalihan hak tersebut, yakni dalam hal ini adalah akta jual beli. Dalam hal peralihan hak mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun maka kemudian PPAT mempunyai kewajiban untuk menyampaikan dokumen-dokumen kepada Kantor Pertanahan setempat letak tanah tersebut berada. Kantor Pertanahan juga mempunyai kewajiban untuk memeriksa lokasi tanah tersebut apakah terdaftar atas nama pihak lain atau sedang dijaminkan atau berada dalam sitaan pengadilan.

Pasal 198 ayat (1) HIR menyatakan bahwa terhadap penyitaan barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan dilakukan oleh panitera pengadilan, maka pengadilan akan mengeluarkan terlebih dahulu berita acara sita atas barang tidak tetap untuk diumumkan kepada masyarakat umum. Selanjutnya Pasal 199 HIR menyatakan bahwa terhitung mulai dari hari pemberitaan acara penyitaan tanah itu diumumkan maka pihak yang tersita tidak dapat lagi mengalihkan, membebaskan dengan Hak Tanggungan maupun menyewakan barang sitaan tersebut kepada pihak ketiga. Segala perjanjian yang dibuat bertentangan dengan larangan tersebut, tidak dapat dipakai untuk melawan atau mencegah tindakan penyitaan oleh Panitera Pengadilan. Apabila ternyata tanah tersebut sedang berada dalam suatu sita jaminan, maka kantor pertanahan tidak boleh menerbitkan sertipikat atas sebidang tanah dimaksud maupun mencatat peralihan hak dari pemilik lama kepada pembeli yang baru terhadap hak atas tanah tersebut. Dalam penetapan sita jaminan masih seringkali pihak-pihak yang bersengketa dapat mengalihkan tanah yang berada dalam sita jaminan.

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, ed. Rev., Cet. ke-10, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 506;

Dalam hal perkara yang diputuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Register 278 PK/PDT/2010 adalah merupakan sengketa jual beli tanah yang berada dalam sita jaminan Pengadilan Negeri. Bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli atas 2 (dua) bidang tanah antara PT. Excelcomindo Pratama Tbk dengan Tuan Hengkie Soediono pada tanggal 17 September 2002. Adapun obyek jual beli tersebut adalah tanah yang telah bersertipikat dengan alas Hak Guna Bangunan yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor B. 117/Gowongan, Gambar Situasi Nomor 775/1996 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor B. 125/Gowongan, Gambar Situasi Nomor 776/1996, beserta bangunan dan menara yang terletak di atasnya, yang setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi Nomor 20 dan Nomor 22, Yogyakarta.

Bahwa peralihan hak atas kedua tanah tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Beli, dimana SHGB No. B 117/Gowongan dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 67 dan pemindahan hak atas SHGB No. B 125/Gowongan dilakukan dengan Akta Jual Beli Nomor 68, kedua akta mana dibuat oleh Muchammad Agus Hanafi, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Yogyakarta, tertanggal 17 September 2002. Bahwa dengan akta jual beli tersebut yang dibuat di hadapan seorang PPAT maka atas kedua hak atas tanah dapat dilakukan pendaftaran tanah yang merupakan pemeliharaan data karena adanya perubahan subyek dari penjual kepada pembeli. Maka berdasarkan kedua akta jual beli tersebut dilakukan pendaftaran atas peralihan hak ke Kantor Pertanahan, sehingga atas kedua sertipikat tersebut telah tercantum nama PT. Excelcomindo Pratama, Tbk selaku pemilik yang baru.

Namun kemudian terbit Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 8 Januari 2007 Nomor 02/Pdt.Eks.Del/2006/ PN.YK juncto Nomor 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. juncto No. 38/Pdt.G/ 1994/PN.Jkt.Ut atas obyek tanah tersebut. Dalam penetapan tersebut menyatakan bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut adalah tengah berada dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut dan akan dilakukan eksekusi terhadap tanah-tanah tersebut. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut, PT. Excelcomindo Pratama, Tbk mengajukan perlawanan (*dardenverzet*) atas rencana pelaksanaan eksekusi tanah tersebut.

Bahwa dari uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk membahas mengenai pengalihan hak atas tanah yang berada dalam sita jaminan (conservatoir beslag) dan menuangkannya dalam tesis dengan judul : **Analisa Yuridis terhadap Pengalihan Hak atas Tanah Yang Berada Dalam Sita Jaminan Pengadilan Negeri (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1917/K/PDT/2008).**

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya maka penulis merumuskan 3 (tiga) pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, yaitu:

- 1.2.1 Bagaimana kekuatan sita jaminan atas tanah yang belum dinyatakan sebagai “Sah dan Berharga” oleh Pengadilan?
- 1.2.2 Bagaimana keabsahan jual beli dan kedudukan PT. Excelcomindo Pratama, Tbk sebagai pihak pembeli hak atas tanah yang berada dalam sita jaminan oleh Pengadilan Negeri?
- 1.2.3 Apakah putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 278 PK/PDT/2010 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya maka penulis merumuskan 3 (tiga) pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, yaitu:

- 1.3.1 Mengetahui bagaimana keabsahan jual beli atas tanah yang berada dalam sita jaminan Pengadilan Negeri namun belum dinyatakan sebagai “Sah dan Berharga”.
- 1.3.2 Mengetahui bagaimana kedudukan PT. Excelcomindo Pratama, Tbk sebagai pihak pembeli hak atas tanah yang sedang berada dalam sita jaminan oleh Pengadilan Negeri.

1.3.3 Mengetahui apakah putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 278 PK/PDT/2010 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### 1.4 Metode Penelitian

Pengertian penelitian ilmiah adalah suatu usaha untuk menganalisa suatu permasalahan dengan melakukan konstruksi secara metodologis, sistematis dan konsisten.<sup>10</sup> Dimana setiap penelitian ilmiah idealnya harus didahului dengan usul penelitian atau “*research proposal*” yaitu suatu pernyataan singkat perihal masalah yang akan diteliti.<sup>11</sup> Berdasarkan hal tersebut penulis menyusun tesis mengenai analisa keberlakuan sah atau tidaknya jual beli atas sebidang hak atas tanah yang berada di bawah sita jaminan. Pada penulisan penelitian ini penulis menggunakan bentuk penelitian yuridis-normatif, yaitu penelitian terhadap norma hukum tertulis untuk menjawab permasalahan mengenai pengaturan dan penerapan hukumnya terhadap jual beli barang sita. Tipologi penelitian yang digunakan adalah bersifat preskriptif yakni memberikan solusi atas permasalahan. Dalam tesis ini penulis menganalisa kasus yakni Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 278 PK/PDT/2010 mengenai perkara antara PT. Excelcomindo Pratama, Tbk melawan Johannes Irwanto Putro dkk. Adapun maksud dari penulis menganalisa kasus tersebut adalah untuk melihat bagaimana pelaksanaan pengaturan mengenai jual beli hak atas tanah yang berada dalam sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap praktek yang ada. Penulis mempergunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui kegiatan studi dokumen yang terkait dengan topik permasalahan penelitian hukum ini. Alat pengumpulan data adalah dengan melakukan metode studi kepustakaan mengenai permasalahan tersebut.

Jenis bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan penelitian ini adalah terdiri dari:<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hal. 3.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal.17.

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. ed.1, cet.3, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 13.

- a. Bahan hukum primer, yakni bahan hukum yang mengikat. Meliputi berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku. Terutama yurisprudensi yakni putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap;
- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Meliputi: buku, makalah, artikel, jurnal, dan hasil penelitian mengenai jual beli barang sita;
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang meliputi kamus dan ensiklopedia.

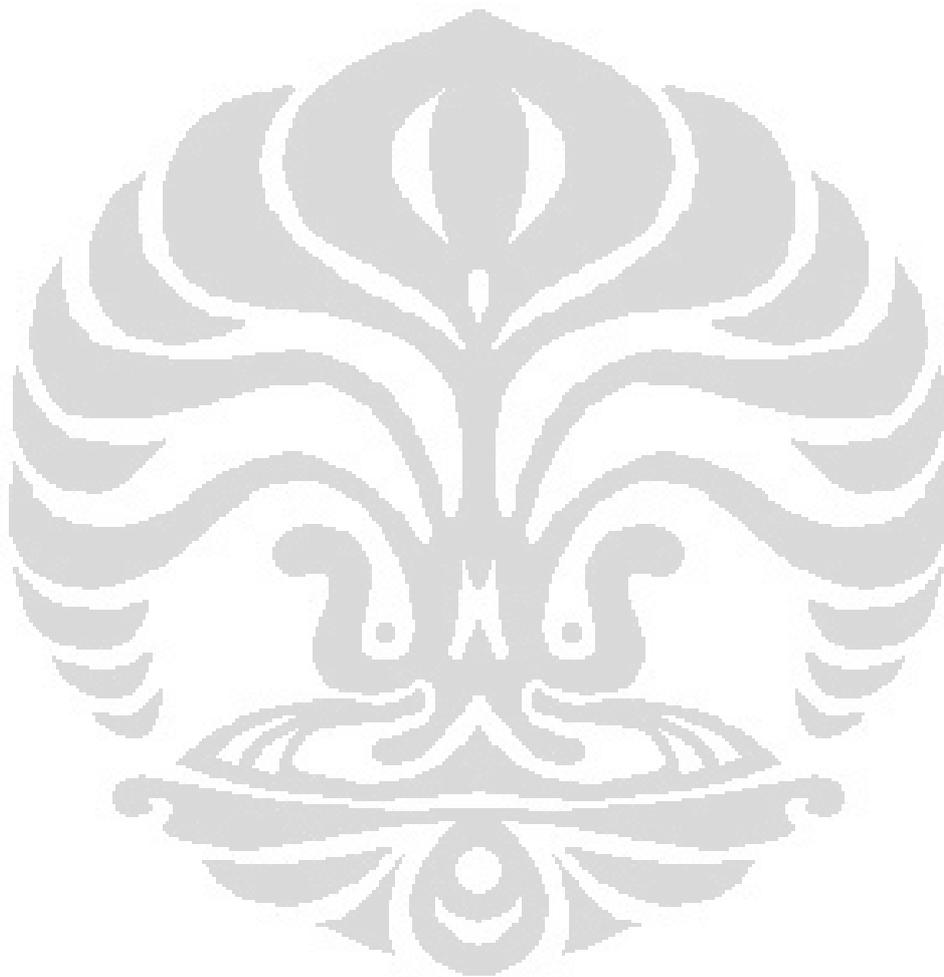
Metode analisis data yang dipergunakan adalah metode analisis kualitatif yaitu analisis data dengan pemaknaan sendiri oleh penulis terhadap data yang diperoleh sehubungan dengan penelitian hukum ini. Maka didapat hasil penelitian berbentuk analitis-preskriptif.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika dari penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Bab I** : Bab ini merupakan bagian pendahuluan penulisan, yaitu terdiri dari latar belakang, ruang lingkup permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan;
- Bab II** : Bab ini berisi pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian bagaimana penerapan hukum dan kedudukan pembeli atas tanah yang berada dalam sita jaminan Pengadilan Negeri sesuai dengan peraturan hukum di Indonesia dan peranan Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pencatatan peralihan hak;

**Bab III :** Bab ini memberikan kesimpulan dari bab sebelumnya dan juga saran dari hasil kesimpulan.



## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TERHADAP PENDAFTARAN TANAH, JUAL BELI TANAH DAN SITA JAMINAN**

#### **A. LANDASAN TEORI**

##### **2.1 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

###### **2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PP No. 24 Tahun 1997) menyebutkan pengertian pendaftaran tanah adalah :

*“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan dan 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 sertifikat sebagai 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.”*

Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H., menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>13</sup> Prof. Boedi Harsono

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono (b), *Op. cit.*, hal. 72;

selanjutnya memberikan pengertian dari definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 yakni :<sup>14</sup>

1. Kata-kata “*terus-menerus*” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatannya, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
2. Kata “*teratur*” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang yaitu :
  - a. Data Fisik : yakni segala data mengenai tanahnya meliputi lokasi, batas-batas, luas bangunan dan tanaman yang berada diatas tanah tersebut;
  - b. Data Yuridis : yakni segala data mengenai hak atas tanahnya meliputi jenis hak atas tanah, pemegang hak atas tanah, ada/tidak hak dari pihak ketiga;
3. Kata- kata “*tanah-tanah tertentu*” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam PP No. 10 Tahun 1961 yang semula ditunjuk untuk didaftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, tetapi kemudian diperluas mengenai juga hak pakai yang diberikan oleh Negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun.
4. Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “*pengumpulan*” datanya, “*pengolahan*”, “*penyimpanannya*” dan kemudian “*penyajianya*”. Bentuk

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal 72-73;

penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, mikro film, atau dengan menggunakan bantuan komputer. Dalam pengertian “penyajianya” termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun. Berdasarkan data yang dihimpun maka diterbitkan surat tanda buktinya.

Bahwa Bachtiar Effendie, S.H., memberi pengertian mengenai pendaftaran tanah adalah sebagai kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka pemeliharaan data-data sehubungan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah untuk pemeliharaan data guna mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat.<sup>15</sup>

Bahwa kegiatan pendaftaran tanah pertama kali disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, penetapan 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.

---

<sup>15</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet. ke-2, (Bandung : Alumni, 1993), hal. 15;

<sup>16</sup> Indonesia [a], *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043, Pasal 19;

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bahwa sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA maka perlu diatur lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dalam suatu Peraturan Pemerintah. Peraturan pelaksana yang pertama kali mengatur mengenai pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP No. 10 Tahun 1961), kemudian telah dicabut sejak diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Bahwa selanjutnya dirasakan perlu untuk mengatur lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah maka diundangkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 (untuk selanjutnya disebut sebagai PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997) yang mengatur lebih teknis mengenai pendaftaran tanah.

Bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan.<sup>17</sup> Dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi tiga bidang kegiatan yakni bidang fisik, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya meliputi kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya terhadap bidang tanah tersebut, kemudian dari data-data fisik tersebut dilakukan pembuktian untuk mendapatkan data yuridisnya dengan menganalisa dokumen-dokumen dan alat bukti lainnya, sehingga pada akhirnya dapat diterbitkan surat

---

<sup>17</sup> Indonesia [a], *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 1 angka 9;

tanda bukti haknya berupa sertifikat hak atas tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Adapun perbedaan keduanya adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis ini diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
2. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi setelah tanah itu didaftarkan untuk pertama kali.<sup>19</sup> Dimana Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Kemudian dalam ayat (2) disebutkan bahwa pemegang hak yang bersangkutan adalah pihak yang wajib

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono (b), *Op. cit.*, hal. 474-475;

<sup>19</sup> Indonesia [a] Peraturan Pemerintah, *Op. cit.*, Pasal 1 angka 12;

mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan. Perubahan-perubahan yang terjadi meliputi perubahan data fisik dan data yuridis:<sup>20</sup>

1. Perubahan data fisik terjadi jika luas tanahnya berubah, yaitu jika terjadi pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan menjadi satuan-satuan baru. Atau penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satu satuan persil. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatan pada peta pendaftaran dan pembuatan surat atau surat-surat ukur baru;
2. Perubahan data yuridis bisa mengenai haknya, yaitu karena beralihnya, dibebaninya, berubahnya nama pemegang hak atas tanah yang telah didaftar, berakhir jangka waktunya, dibatalkan, dicabut atau hapusnya. Perubahan juga bisa mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi warisan, pemindahan hak atau penggantian nama.

Bahwa menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan obyek-obyek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik (Pasal 20 ayat (1) UUPA)

Bahwa Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dimana Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia perorangan, namun badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dapat juga memegang Hak Milik.<sup>21</sup>

2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 ayat (1) UUPA)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono (b), *Op. cit.*, hal. 79;

<sup>21</sup> Badan-Badan Hukum yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963;

harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Pemberian Hak Guna Usaha sampai dengan 200 hektar diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sedangkan untuk diatas 200 hektar diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria. Bahwa Hak Guna Usaha dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia perorangan dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia. Dimana Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, kemudian untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Atas permintaan pemegang hak, jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 (dua puluh lima) tahun.

### 3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Pihak yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia perorangan serta Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemberian Hak Guna Bangunan dengan luas tertentu diberikan oleh:<sup>22</sup>

- Untuk luas sampai dengan luas 2.000 m<sup>2</sup> dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- Untuk luas mulai dari 2.000 m<sup>2</sup> hingga 15.000 m<sup>2</sup> dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;

<sup>22</sup> Badan Pertanahan Nasional [a], *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, ditetapkan pada tanggal 1 Oktober 1997, Pasal 4, Pasal 9 dan Pasal 13;

- Untuk luas di atas 15.000 m<sup>2</sup> dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria;
- Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

#### 4. Hak Pakai (Pasal 41 ayat (1) UUPA)

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan pada UUPA. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang Asing (Warga Negara Asing) yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### 5. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang dikuasai negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.<sup>23</sup> Jika tanah negara selain dipergunakan untuk kepentingan-kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan

---

<sup>23</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1994), hal. 65-66;

tersebut di atas dikonversi menjadi hak pengelolaan, berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan instansi yang bersangkutan.<sup>24</sup>

6. Tanah Wakaf

Tanah Wakaf adalah tanah Hak Milik yang diberikan kepada badan-badan keagamaan dan sosial. Tanah Wakaf tersebut diakui dan dilindungi, sepanjang tanah tersebut dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial. Badan-badan tersebut dijamin oleh Negara akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial. Adapun sifat tanah wakaf ini adalah tidak dapat diperjualbelikan karena peruntukannya adalah untuk tujuan non-ekonomis, dalam hal ini yakni bidang keagamaan dan sosial.

7. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas Satuan Rumah Susun, Hak Milik Satuan Rumah Susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama, dimana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun bersangkutan.<sup>25</sup>

8. Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)

Bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

---

<sup>24</sup> Badan Pertanahan Nasional [b], *Peraturan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1965 yang Mengatur tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakanannya Selanjutnya*. PMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1965, ditetapkan pada tanggal 6 Desember 1965, Pasal 2;

<sup>25</sup> Indonesia [b], *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3);

pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>26</sup> Dimana obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

## 9. Tanah Negara

Bahwa Tanah Negara adalah Tanah-tanah yang tidak dilekati oleh suatu hak apapun baik yang dimiliki secara perorangan maupun oleh badan hukum. Terhadap Tanah Negara ini dapat dimohonkan hak baru oleh pihak-pihak yang memerlukannya. Bahwa menurut penjelasan Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus Tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat.

### 2.1.2 Fungsi Pendaftaran Tanah

Tujuan dari pendaftaran tanah yang diuraikan oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi.

Bahwa kegiatan pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan untuk menjamin kepastian hukum, dimana kegiatan tersebut meliputi:<sup>28</sup>

<sup>26</sup> Indonesia [c], *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Pasal 1 angka (1);

<sup>27</sup> Indonesia [a] Peraturan Pemerintah, *Op cit.*, Pasal 3;

1. Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan Tanah

Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah-tanah yang bersangkutan.

2. Pendaftaran Hak-Hak atas Tanah dan Peralihan Hak-Hak Tersebut

Termasuk dalam kegiatan ini adalah pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan). Selain mengenai status dari tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.

3. Pemberian Surat-Surat Tanda Bukti Hak

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pemberian surat-surat tanda bukti hak itu sebagai alat pembuktian yang kuat. Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Dan kepastian yang berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian yang seperti itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah. Oleh karena itu baik data yang mengenai subyek ataupun obyek hak atas tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan itu untuk memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu calon pembeli ataupun pemerintah dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh pemerintah.

---

<sup>28</sup> Indonesia [a], *Op. cit.*, Pasal 19;

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi semua orang atas tanahnya dan kepastian hak bagi pemegang hak atas tanah, di samping itu fungsi pendaftaran tanah dapat dilihat dari berbagai peristiwa hukumnya seperti:<sup>29</sup>

1. Dalam pemberian hak baru dalam Surat Keputusan Pemberian Hak, pendaftaran tanah berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan sebagai syarat konstitutif lahirnya hak atas tanah;
2. Dalam hal kewarisan maka pendaftaran tanah berfungsi untuk memperkuat pembuktian;
3. Dalam jual-beli, tukar-menukar, dan hibah maka pendaftaran tanah berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan memperluas pembuktian;
4. Dalam peristiwa hapusnya hak atas tanah dan hapusnya hak tanggungan fungsi pendaftaran tanah adalah sebagai upaya tertib administrasi bukan untuk menentukan hapusnya hak atas tanah atau hak tanggungan tersebut.
5. Dalam pembebanan hak atas tanah, pendaftaran tanah berfungsi sebagai syarat penentuan bagi sahnya kelahiran hak yang dibebankan dan untuk memperkuat pembuktian/syarat publikasi bagi pihak ketiga.

Dengan demikian terlihat dengan jelas bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dimana kegiatan pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.<sup>30</sup> Dapat ditarik kesimpulan dengan adanya pendaftaran tanah tersebut dewasa ini sehubungan dimana permintaan masyarakat akan tanah semakin meningkat, maka jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan ini sangat penting karena orang tidak mau membeli tanah begitu saja tanpa mengetahui bagaimana status kepemilikan tanah, luas, dan batas tanah tersebut; yakni data fisik dan data yuridis.

Disebutkan pula bahwa tujuan utama penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA adalah memberikan kepada pemegang

<sup>29</sup> Abdurrahman, *Tentang dan Sekitar UUPA*, Cet. ke-1, (Bandung : Alumni, 1984), hal. 24;

<sup>30</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : Maret 1989), hal. 3;

haknya sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Maka memperoleh sertipikat bukan hanya fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh Undang-Undang. Untuk penyajian data diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Daftar Umum dalam tata usaha pendaftaran tanah terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai bidang tanah perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar di Kantor Pertanahan tersebut.<sup>31</sup> Data tersebut bersifat terbuka untuk umum kecuali daftar nama, yang untuk menghindari penyalahgunaan, bersifat tidak terbuka untuk umum. Selanjutnya untuk mencapai tertib administrasi sebagai tujuan pendaftaran tanah, maka untuk setiap bidang tanah atau satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Kemudian tujuan dari pendaftaran tanah juga disimpulkan dalam PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah oleh PP No. 24 Tahun 1997 yang telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA sebagai berikut.<sup>32</sup>

- a. Untuk menjamin kepastian hukum berdasarkan Pasal 19 UUPA ini ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-cadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Selain itu untuk memperoleh kepastian hak atas tanah sebagaimana terkandung dalam Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA, hal ini ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya.<sup>33</sup> Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
- b. Bahwa Kantor Pertanahan sebagai pihak yang memegang peranan utama dalam pendaftaran tanah haruslah memelihara dengan baik segala informasi

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono (b), *Op. cit.*, hal. 472;

<sup>32</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal. 116;

<sup>33</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hal. 157;

yang diperlukan atas suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum kepada masyarakat;

- c. Bahwa untuk itu diperlukan tertib administrasi pertanahan yang baik.

Kemudian dilihat dari segi fungsinya, terdapat dua fungsi pendaftaran tanah, yaitu:<sup>34</sup>

1. Pendaftaran tanah berfungsi sebagai syarat konstitutif, berarti bahwa pendaftaran tanah itu berfungsi untuk melahirkan suatu hak. Sebagai contoh, apabila suatu surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah tidak didaftarkan oleh penerima hak, maka Hak Guna Bangunan tersebut tidak lahir.
2. Pendaftaran tanah berfungsi untuk memperkuat pembuktian. Misalnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, apabila perbuatan hukum tersebut didaftarkan maka akan memperkuat pembuktian bahwa si pembeli berhak atas tanah tersebut. Jual beli tersebut didaftar juga untuk mempertahankan haknya terhadap pihak ketiga yang beritikad baik.

Maka dengan demikian fungsi pendaftaran tanah pada zaman sekarang ini terutama adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya suatu perbuatan hukum mengenai tanah.

### 2.1.3 Sistem Pendaftaran Tanah

Bahwa secara garis besar pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua) sistem pendaftaran tanah yakni sistem pendaftaran tanah akta dan sistem pendaftaran hak. Diantara kedua sistem tersebut terdapat beberapa poin yang mendasar untuk membedakannya yakni: mengenai hal apa yang didaftar kepada Kantor Pertanahan, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis atas hak atas tanah yang didaftarkan, dan tanda bukti haknya.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut tidak terlepas dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yakni sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif,

<sup>34</sup> Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*, Cet. ke-1, (Bandung : Tarsito, 1982), hal. 262;

dengan dua perbedaan mendasar yakni: sejauh mana orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan dan sejauh mana hukum memberikan perlindungan terhadap kepentingan pihak yang melakukan perbuatan hukum yang didasarkan pada data yang disajikan di Kantor Pendaftaran Tanah dan surat tanda bukti haknya.

Berdasarkan pertanyaan-pertanyaan tersebut maka akan dibahas mengenai sistem pendaftaran tanah beserta sistem publikasi yang digunakan pada masing-masing sistem pendaftaran tanah. Ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu:<sup>35</sup>

### **1. Sistem Pendaftaran Tanah Akta**

Dalam sistem pendaftaran akta, maka akta-akta itulah yang didatar oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran akta ini, pejabat pendaftaran tanah bersikap pasif, artinya ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Setiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Dalam sistem pendaftaran akta, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.

Cacat hukum pada suatu akta dapat mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridisnya harus dilakukan apa yang disebut dengan *title search*, yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk melaksanakannya diperlukan bantuan ahli.

### **Sistem Publikasi Negatif**

Sistem publikasi yang dipakai dalam sistem pendaftaran akta adalah sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak adalah yang menentukan berpindahnya hak dari penjual kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat suatu pihak tertentu memperoleh hak atas tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru. Sistem publikasi negatif ini didasarkan kepada asas *Nemo Plus Juris*, maka seseorang tidaklah mungkin mengakui suatu hak atas tanah yang bukan kepunyaannya,

---

<sup>35</sup> Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1996), hal. 76-78;

kalau memang benda tersebut bukan miliknya, apalagi memindahkannya kepada pihak lain.

Menurut Bachtiar Effendie, S.H., menyatakan bahwa ciri pokok sistem Negatif adalah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya.<sup>36</sup> Maka pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Hal tersebut dikarenakan dalam sistem publikasi negatif, data yang disajikan pada kantor register tidaklah mutlak benar, artinya jika terjadi kekeliruan dapat dilakukan perbaikan. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri pokok lainnya dari sistem Negatif ini adalah bahwa pejabat Kantor Pertanahan berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Bachtiar Effendie, S.H., mengemukakan kelebihan dan kelemahan dari sistem publikasi negatif adalah sebagai berikut:<sup>37</sup>

1. Kelebihan Sistem Negatif
  - Adanya perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya.
2. Kelemahan Sistem Negatif
  - Peranan pasif pejabat Kantor Pertanahan dapat menyebabkan sertipikat tanah menjadi tumpang tindih;
  - Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Oleh karena kesulitan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan semua orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada

<sup>36</sup> Bachtiar Effendie, *Op. cit.*, hal. 33-34;

<sup>37</sup> *Ibid.*;

akta-akta yang ada. Sistem pendaftaran ini disebut sebagai “*registration of titles*”, yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.

## 2. Sistem Pendaftaran Tanah Hak

Dalam sistem pendaftaran hak yang didaftar adalah haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahan yang terjadi. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahan yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah.

Untuk itu disediakan daftar isian yang dalam bahasa Inggris disebut sebagai *register*. Sedangkan akta yang dibuat menjadi dasar perubahan yang akan didaftar tersebut. Dalam sistem ini akta tanah (jual beli atau perbuatan hukum lain yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada sebidang tanah), merupakan sumber data yang dijadikan dasar pelaksanaan pendaftaran perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka pada sistem pendaftaran hak, setiap kali terjadi perubahan maka segala perubahan tersebut dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan yang terjadi kemudian maka oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, karena itu Pejabat Pendaftaran Tanah dalam sistem ini bersikap aktif.

Dalam daftar isian yang ada membuktikan orang yang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Dalam daftar hak ini, kepada pemegang hak yang terdaftar diberikan surat tanda bukti hak, yaitu surat yang membuktikan pemegang hak itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum dan sesuai dengan kekuatan bukti yang terdapat dalam daftar umum. Pendaftaran hak ini ditujukan kepada setiap pemegang hak yang lama (orang yang telah mempunyai hak sebelum pendaftaran hak diselenggarakan), maupun pemegang hak yang baru (orang yang baru menjadi pemegang hak setelah pendaftaran hak diselenggarakan). Daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti serta pemberian

surat tanda bukti hak merupakan dorongan yang kuat bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan haknya. Oleh karena itu pendaftaran hak meliputi:

- a) Pendaftaran hak dari para pemegang hak yang lama, akan merupakan pendaftaran hak untuk pertama kalinya dalam daftar umum;
- b) Pendaftaran hak dari para pemegang hak yang baru akibat peralihan hak, disebut sebagai “*registration of rights*”.

Bila dilihat pada Pasal 19 ayat 2 sub b dan c UUPA maka yang dimaksud dalam hal ini adalah pendaftaran hak dengan daftar umum dan mempunyai kekuatan bukti.

### **Sistem Publikasi Positif**

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Karenanya terdapat register atau buku tanah sebagai petunjuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang hak adalah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum yang dilakukan. (*Title by registration, the registration is everything*). Maka dalam sistem publikasi positif ini orang boleh mempercayai dan tidak perlu ragu-ragu terhadap data yang disajikan dalam register. Dalam sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut sebagai *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarkan namanya sebagai pemegang hak dalam register. Termasuk apabila di kemudian hari terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

Bahwa dalam sistem publikasi positif, data yang disajikan di kantor register adalah data yang mutlak benar. Artinya jika ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan data yang disajikan maka terhadap data tersebut tidak dapat dilakukan perbaikan. Sehubungan dengan hal itu dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah harus bersikap aktif dalam meneliti kebenaran data bidang

tanah yang akan didaftar. Sebab apabila terjadi kesalahan maka data tersebut tidak dapat diperbaiki dan pejabat pendaftaran tanah beresiko untuk dapat digugat.

Menurut Abdurrahman, memberikan karakteristik sistem pendaftaran tanah yang positif adalah sebagai berikut:<sup>38</sup>

1. Pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah dan tidak dapat diganggu gugat, meskipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.
2. Petugas pendaftaran tanah dalam sistem ini memainkan peran dalam yang sangat aktif. Petugas tersebut menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat didaftar atau tidak. Mereka menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya, dan apakah formalitas yang disyaratkan telah dipenuhi atau tidak.
3. Hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak itu didaftar.

Kemudian Bachtiar Effendi S.H., memberikan kelebihan dan kelemahan dari sistem publikasi positif sebagai berikut:

1. Kelebihan Sistem Positif
  - Adanya kepastian dari buku tanah;
  - Peranan aktif dari pejabat Kantor Pertanahan;
  - Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.
2. Kekurangan Sistem Positif
  - Peranan aktif pejabat Kantor Pertanahan akan memakan waktu lama;
  - Pemilik hak yang sebenarnya berhak atas tanah dapat kehilangan haknya di luar perbuatannya dan di luar kesalahannya, oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
  - Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif, artinya dalam penyelesaian persoalan, segala

---

<sup>38</sup> Abdurrahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, Cet. ke-2, (Bandung : Alumni, 1983), hal 90-92;

sesuatu yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan menjadi wewenang administrasi.

Sistem positif ini memberikan jaminan hukum yang sangat besar kepada pihak yang terdaftar dan pihak ketiga yang berkepentingan. Ini merupakan kelebihan dari sistem positif. Dalam sistem publikasi positif berlaku asas itikad baik, yakni berarti memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya, sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikan kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar ini, yang terdapat di Kantor Pertanahan. Perbuatan hukum yang menyangkut pemindahan hak atas tanah seperti jual beli meskipun dilakukan dengan dasar itikad baik dan telah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan adalah batal demi hukum apabila terdapat pihak-pihak yang mempergunakan hak melampaui kewenangan dan hak-hak hukum yang dimilikinya.

### **3. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia**

Bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997. Penggunaan sistem pendaftaran hak disebutkan dengan jelas pada Pasal 29 PP No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan

dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.

- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28

Dari isi pasal tersebut menyebutkan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik dari bidang tanah yang bersangkutan, maka setiap hak atas tanah dicatat dalam buku tanah dan salinan buku tanah (yakni sertifikat hak atas tanah), maka dengan adanya buku tanah tersebut dengan jelas ditegaskan dianutnya sistem pendaftaran hak di Indonesia. Kegiatan kantor pendaftaran tanah meliputi kegiatan pembukuan pada buku tanah dan pencatatan pada surat ukur atas hak atas tanah, nama pemegang hak, serta segala data fisik dan data yuridis dari bidang tanah yang didaftarkan. Kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.<sup>39</sup> Terhadap perubahan data pada buku tanah dilakukan penyerahan akta yang membuktikan tindakan pengalihan hak atas tanah disertai dengan penyerahan sertifikat pada Kantor Pertanahan. Segala perubahan data didaftar dengan membukukannya dalam suatu buku tanah dan surat ukur yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan.

Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Maka sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah bukan sistem publikasi negatif yang murni, karena sistem publikasi negatif yang murni tidak dianut oleh sistem pendaftaran hak. Hal tersebut terbukti dengan uraian sebagai berikut:

- a. Pendaftaran Menghasilkan Alat Pembuktian yang Kuat (Pasal 19, 23, 32 dan 38 UU No. 5 Tahun 1960)

---

<sup>39</sup> Boedi Harsono (b), *Op. cit.*, hal. 477;

UUPA tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai pengertian “kuat”, tetapi dalam penjelasan pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, pengertian “kuat” dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan. Pihak yang menyangkal kebenarannya itulah yang wajib membuktikannya. Hal ini diperkuat dengan adanya lembaga “*rechtsverwerking*” yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan sendiri oleh pemegang haknya dan telah dikuasai oleh pihak lain, melalui perolehan hak dengan itikad baik. Lembaga “*rechtsverwerking*” telah mendapat pengukuhan dari yurisprudensi, diantaranya yaitu Putusan Mahkamah Agung tertanggal 10 Januari 1957 Nomor 210/K/Sip/1955 (Kasus di Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat) yang berbunyi sebagai berikut : “Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para Penggugat dengan mendiamkan selama 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*).”.

Namun demikian sangat disayangkan, bahwa keberadaan lembaga “*rechtsverwerking*” tersebut tidak termuat dalam produk hukum berupa Undang-Undang, melainkan hanya termuat dalam Peraturan Pemerintah dan dalam praktek lembaga “*rechtsverwerking*” hanya dapat diajukan sendiri oleh para pihak dengan kata lain hakim di pengadilan tidak dapat menggunakan sendiri lembaga “*rechtsverwerking*” apabila para pihak tidak memintanya untuk digunakan.

b. Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat Aktif

Dalam sistem publikasi negatif, biarpun sudah diteliti lebih dahulu kebenaran data yang didaftar, tetapi karena Negara tidak menjamin kebenarannya maka orang tidak secara mutlak percaya akan kebenaran data yang disajikan. Di Indonesia melalui kegiatan pendaftaran tanah, negara berusaha untuk memperoleh dan menyediakan data yang benar, oleh

karenanya pejabat pendaftaran tanahnya bersifat aktif dengan meneliti terlebih dahulu kebenaran data yang didaftar.

c. Sistem Pendaftaran Tanah yang dianut adalah Sistem Pendaftaran Hak

Sistem pendaftaran hak digunakan dalam sistem publikasi positif, dengan buku tanah sebagai tempat penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya. Hal ini yang tidak dijumpai dalam sistem publikasi negatif. Di Indonesia sendiri, bentuk pengumpulan dan penyajian data yuridis adalah buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan dan penerbitan surat tanda bukti haknya berupa sertipikat (yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur) yang diberikan kepada pemegang haknya.

Maka dari apa yang telah diuraikan diatas, dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi yang dianut oleh Indonesia walaupun mengandung unsur positif namun sistemnya tetap negatif. Walaupun sebidang tanah sudah didaftar oleh pihak tertentu, namun tetap ada kemungkinan gugatan dari pihak lain. Pihak tersebut harus membuktikan bahwa ia adalah pemegang hak yang sebenarnya. Sehingga kegiatan pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 diatur secara rinci sebagai usaha untuk memperoleh dan menyediakan dana yang benar. Untuk itu pula diperlukan tenaga-tenaga pelaksana yang profesional termasuk diantaranya PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai tanah.

#### **2.1.4 Sertipikat Hak Atas Tanah**

Pasal 9 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Dimana kemudian atas kepemilikan setiap hak atas tanah tersebut harus dilakukan pendaftaran guna mendapatkan surat tanda bukti hak. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai

alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak tersebut dikenal sebagai Sertipikat Hak atas Tanah.

Menurut definisi formal sertipikat hak atas tanah terdapat dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan pengertiannya yakni:<sup>40</sup>

*“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”*

Bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, dimana yang dimaksud dengan hak atas tanah dalam definisi tersebut adalah macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang perorangan, baik sendiri maupun secara bersama-sama, maupun badan hukum. Hak atas tanah yang diwajibkan untuk didaftar sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 yakni:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;

Bahwa disebutkan sebelumnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang kuat.<sup>41</sup> Sertipikat hak atas tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Maka bagi si pemilik tanah, sertipikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam hal pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi

<sup>40</sup> Indonesia [a] Peraturan Pemerintah, *Op. cit.*, Pasal 1 angka 20;

<sup>41</sup> Indonesia [a], *Op. cit.*, Pasal 19 ayat (2);

yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat.

Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Dimana memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh Undang-Undang. Isi dari suatu sertipikat hak atas tanah terdiri atas 2 bagian utama yakni Buku Tanah dan Surat Ukur. Buku Tanah merupakan dokumen yang menegaskan data keabsahan penguasaan/kepemilikan hak si pemegang sertipikat dan data keabsahan obyektif bidang tanah yang dikuasai/dimiliki oleh si pemegang sertipikat. Menurut definisi formalnya yang disebutkan dalam Pasal 1 butir 19 PP No. 24 Tahun 1997 : *“Buku tanah adalah dikumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.”* Sedangkan Surat Ukur merupakan dokumen yang menyatakan kepastian lokasi dan besar-besaran obyektif (yakni lokasi, batas dan luas) dari suatu bidang tanah yang digambarkan dikuasai oleh si pemegang sertipikat. Menurut definisi formalnya yang disebutkan dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 adalah : *“Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.”*

Sertipikat harus diterbitkan berdasarkan keabsahan data fisik dan data yuridis, dimana terhadap bidang tanah yang masih berada dalam sengketa harus ditangguhkan dulu penerbitan sertipikatnya. Pasal 31 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa penerbitan sertipikat harus ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus, jika dalam buku tanah terdapat catatan mengenai hak atas bidang tanah dengan alasan:

- 1) Data fisik atau data yuridisnya belum lengkap. Terhadap hal ini sertipikat masih boleh diterbitkan selama masih ada catatan mengenai data fisik yang belum lengkap dan tidak disengketakan. Catatan sebagaimana dimaksud dapat dihapus apabila pemohon hak telah menyerahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa

ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan;

- 2) Data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan. Terhadap hal ini catatan sebagaimana dimaksud dapat dihapuskan apabila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau diperoleh Putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sitematik dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan;
- 3) Data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada Putusan penyitaan dari Pengadilan. Terhadap hal ini catatan sebagaimana dimaksud dapat dihapuskan apabila telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau diperoleh Putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 4) Data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau Putusan penyitaan dari Pengadilan. Terhadap hal ini catatan sebagaimana dimaksud dapat dihapuskan apabila setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau diperoleh Putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

Sertipikat boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susu kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas

penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud, dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Bahwa disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa sertipikat adalah tanda bukti hak dengan kekuatan pembuktian yang kuat. Kemudian Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

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

Bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak yang kuat. Hal demikian adalah sesuai dengan sistem publikasi yang dianut di Indonesia yakni sistem publikasi negatif dengan tendensi positif, dimana dihasilkan alat bukti yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Alat bukti yang kuat disini dimaksudkan bahwa sertipikat benar menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai hak atas tanah yang tercantum di dalamnya sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat itu masih dapat menghadapi gugatan dari pihak ketiga yang merasa mempunyai tanah itu, dimana terhadap pihak ketiga tersebut diberikan jangka waktu selama 5 (lima) tahun dihitung sejak diterbitkannya sertipikat, untuk mengajukan gugatan atas haknya tersebut. Hal demikian dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut*

*dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.*

Dengan demikian maka makna dari pernyataan bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat adalah demi mencapai tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Bahwa sistem publikasi yang berlaku di Indonesia adalah sistem negatif adalah dengan tujuan untuk memenuhi asas pemberian perlindungan yang seimbang : baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya; maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. Bachtiar Effendie, S.H., memberikan ketentuan mengenai pengertian dari kata “kuat” dalam pengertian Pasal 19 ayat (2) huruf c ini berarti bahwa sertipikat tanah yang diberikan itu adalah “Tidak Mutlak” oleh karenanya membawa akibat hukum bahwa segala apa yang tercantum di dalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya yang menyatakan bahwa sertipikat itu adalah tidak benar. Dengan kata lain sertipikat tanah menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA adalah dapat digugurkan.

Bahwa sertipikat diterbitkan untuk pendaftaran tanah pertama kali dan apabila terjadi perubahan data fisik dan data yuridis dilakukan pemeliharaan data dengan mencatatkannya pada sertipikat yang bersangkutan. Bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum. Bahwa perubahan-perubahan data yuridis yang harus didaftarkan adalah:<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Badan Pertanahan Nasional [c], *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, ditetapkan pada tanggal 1 Oktober 1997, Pasal 94.

1. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
2. Peralihan hak karena pewarisan;
3. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
4. Pembebanan Hak Tanggungan;
5. Peralihan Hak Tanggungan;
6. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
7. Pembagian hak bersama;
8. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
9. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
10. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Dalam hal pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, maka pemindahan haknya harus dilakukan dengan pembuatan akta jual beli.<sup>43</sup> Pemindahan hak yang dilakukan hanya dapat didaftarkan apabila dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT yang berwenang di daerah dimana tanah itu berada atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>44</sup> Akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT adalah sebagai salah satu syarat formil untuk dilakukannya pendaftaran pemindahan hak, dalam Pasal 45 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak apabila perbuatan hukum jual beli tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

Setelah dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT, maka untuk memperoleh surat bukti yang kuat dan luas daya pembuktian pemindahan haknya maka dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.<sup>45</sup> Pada sertipikat

---

<sup>43</sup> Indonesia [a] Peraturan Pemerintah, *Op. cit.*, Pasal 37 ayat (1);

<sup>44</sup> Boedi Harsono (b), *Op. cit.*, hal. 506;

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal. 331;

akan ditulis nama pembeli sebagai pemilik yang baru dari hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan dilakukan pencatatan pemindahan hak tersebut pada sertipikat haknya maka diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.<sup>46</sup>

## 2.2 Tinjauan Umum Jual Beli Hak atas Tanah

### 2.2.1 Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual beli merupakan perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut sebagai KUHPerdata). Dimana terhadap jual beli berlaku ketentuan mengenai syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Semuanya merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian dan selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja, misalnya perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis. Prof. Subekti, S.H., memberikan pembahasan dari Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:<sup>47</sup>

#### 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang

<sup>46</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda : Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. ke-1, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hal. 29;

<sup>47</sup> Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal.29;

dinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Setelah mengetahui terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan. Namun demikian untuk sahnya kata sepakat harus dilihat dari proses terbentuknya kehendak yang dimaksud.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1332 KUHPerdara ditentukan bahwa barang-barang yang dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang diperdagangkan untuk kepentingan umum, dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan sehingga tidak dapat dijadikan objek perjanjian. Ketentuan dalam Pasal tersebut diatas menunjukkan bahwa perjanjian harus jelas apa yang menjadi objeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini berakibat batal demi hukum dan perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi).

4. Suatu sebab yang halal

Merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Melihat ketentuan dalam Pasal 1335 KUHPerdara, menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Perjanjian tanpa sebab apabila perjanjian itu dibuat dengan tujuan yang tidak pasti atau kabur. Perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu atau kabur, tujuannya untuk menutupi

apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian tersebut. Suatu sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kepentingan umum (Pasal 1337 KUHPerduta). Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian itu menjadi batal demi hukum.

Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian ini, maka Asser membedakan bagian dari perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebutkan *essensalia*, bagian non-inti terdiri dari *naturalia* dan *aksidentalia*.<sup>48</sup>

- Essensalia** : Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian. Sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructive oordeel*). Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian
- Naturalia** : Bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*).
- Aksidentalia** : Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak.

Demikian halnya dengan jual beli maka berlaku ketentuan umum mengenai perjanjian sebagaimana tersebut diatas. Mengenai jual beli diatur lebih khusus lagi dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerduta. Pasal 1457 KUHPerduta memberikan definisi tentang perjanjian jual beli sebagai berikut:

*“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

<sup>48</sup> Pendapat Asser dalam bukunya *Handeleiding tot de beoefening van het Ned. Burgerlijkrecht derde del-Verbintenissen recht*, dikutip oleh Prof. Mariam Darus Badruzaman;

Dari pengertian yang telah diberikan Pasal 1457 KUHPerdara tersebut, maka perjanjian jual beli mengakibatkan pembebanan dua kewajiban sekaligus yaitu kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Atas dasar itu oleh karenanya perjanjian jual beli disebut sebagai perjanjian timbal balik yang menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak.

Subekti, S.H., menyebutkan ada beberapa hal yang terpenting dalam obyek jual beli, yaitu:<sup>49</sup>

1. Benda/barang yang diperjualbelikan.  
Maksudnya barang yang diperjualbelikan tersebut harus terlihat nyata sehingga pembeli dapat mengetahui bentuk benda/barang yang hendak diperjualbelikan tersebut.
2. Mengenai harga barang obyek jual beli.  
Maksudnya obyek jual beli misalnya rumah, setelah diketahui dengan jelas bentuk obyek yang hendak dijual maka pembeli juga harus mengetahui dengan jelas mengenai harga barang atas obyek tersebut. Kesepakatan harga barang antara kedua belah pihak harus jelas.
3. Musnahnya barang yang dijual.  
Maksudnya musnahnya barang atau obyek yang hendak diperjualbelikan tersebut akan mengakibatkan kebatalan jual beli tersebut dilakukan oleh para pihak yang hendak melakukan jual beli.

*Pertama*, kebendaan yang merupakan obyek perjanjian jual beli merupakan suatu hal yang mutlak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1458 KUHPerdara. Dimana tanpa adanya obyek jual beli yang telah ditentukan dan disepakati oleh penjual dan pembeli tersebut, maka tidak mungkin ada jual beli. Hal ini sejalan dengan syarat obyektif sahnya suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan obyek jual beli haruslah merupakan suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Dimana jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal

---

<sup>49</sup> Subekti, *Op. cit.*, hal. 68;

saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Kemudian obyek jual beli bukanlah merupakan obyek yang dilarang, dimana Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Bahwa apabila tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut maka perjanjian jual beli adalah batal demi hukum.

Menurut Pasal 1459 KUHPerdara, hak milik atas barang yang diperjualbelikan tersebut tidak dengan sendirinya menurut hukum berpindah kepada pembeli, melainkan hak milik tersebut itu baru berpindah sesudah barang yang diperjualbelikan tersebut diserahkan sesuai dengan aturan penyerahan yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Dengan demikian, penyerahan barang obyek jual beli tidak hanya semata-mata berupa penyerahan barang, tetapi juga meliputi penyerahan barang dan penguasaan serta hak milik dari barang kepada pembeli.

Bahwa perbuatan hukum jual beli harus ditindaklanjuti dengan adanya penyerahan barang dari penjual kepada pembeli. Pengertian dari penyerahan/*levering* menurut Pasal 1475 KUHPerdara adalah : “penyerahan (*levering*) ini adalah penyerahan (*overdracht*) barang oleh penjual ke arah kekuasaan dan pegangan pihak pembeli.” Kemudian menurut Pasal 1477 KUHPerdara menyatakan : “Penyerahan harus terjadi di tempat dimana barang yang terjual berada pada waktu penjualan, jika tentang itu tidak telah diadakan persetujuan lain.”

*Kedua*, bahwa jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara, dengan pengertian bahwa jual beli telah lahir dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Perjanjian jual beli sudah mengikat walaupun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Dengan kesepakatan tersebut, penjual terikat dengan kewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan di sisi lain pembeli terikat untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Ketentuan Pasal 1456 KUHPerdara menentukan bahwa harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun diperbolehkan juga untuk

menyerahkan harga beli itu kepada perkiraan seorang pihak ketiga. Jika pihak ketiga tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidaklah terjadi suatu pembelian. Harga haruslah diartikan sebagai sejumlah uang yang digunakan sebagai alat pembayaran yang sah. Sesuai dengan rumusan Pasal 1333 ayat (1) juncto Pasal 1457 KUHPerdara, dalam harga beli barang tidak dapat ditentukan, maka jual beli dianggap tidak pernah ada. Hal ini adalah konsekuensi dari unsur esensialia, dimana harga merupakan pokok perjanjian dan merupakan obyek dari jual beli. Sebagaimana kebendaan yang dijual, maka tanpa adanya obyek jual beli dalam bentuk harga, maka jual beli tidak pernah ada.

Dalam perbuatan hukum jual beli tersebut maka akan timbul hak dan kewajiban dari masing-masing para pihak yakni penjual dan pembeli. Sebagaimana diketahui bahwa subyek hukum adalah orang perorangan dan badan hukum yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.<sup>50</sup> M. Yahya Harahap membagi kewajiban penjual dan kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli yang dibagi menjadi sebagai berikut:<sup>51</sup>

#### **1. Kewajiban Penjual**

Tentang kewajiban penjual, diatur sejak dalam Pasal 1472 KUHPerdara dimana Penjual wajib menegaskan dengan jelas untuk apa ia mengikat diri dalam persetujuan jual beli. Bahwa KUHPerdara juga mengatur kewajiban-kewajiban penjual yang timbul dari perjanjian jual beli pada Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512, kecuali Pasal 1479 yang telah dicabut. Kewajiban utama dari penjual diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdara yang pada pokoknya terdiri dari dua yaitu:

- 1) Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- 2) Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan, bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.

*Pertama*, mengenai kewajiban penyerahan barang yang dijual oleh penjual. Bahwa penyerahan barang dalam jual-beli merupakan tindakan pemindahan

---

<sup>50</sup> Qiran Syamsuddin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hal. 38-39;

<sup>51</sup> M. Yahya Harahap (a), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. ke-2, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 190-202;

barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Apabila dalam penyerahan barang tersebut diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feiteljke levering*), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna : pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1475 KUHPerdota). Misalnya pada penjualan rumah atau tanah, penjual melakukan penyerahan kepada pembeli dengan secara nyata maupun secara yuridis, yakni dengan jalan menandatangani akta jual beli serta melakukan balik nama dari nama penjual kepada nama pembeli. Kemudian dalam Pasal 1482 KUHPerdota menyebutkan hal-hal yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah meliputi: segala sesuatu yang merupakan bagian dari barang yang dijual yang dimaksudkan untuk pemakaian barang itu untuk selama-lamanya; dan surat-surat bukti hal milik mutlak atas benda, jika surat-surat bukti dimaksud memang ada. Dalam Pasal 1483 KUHPerdota menyebutkan bahwa penyerahan wajib dilakukan secara keseluruhan, kalau hal itu tidak ditentukan atas persetujuan kedua belah pihak.

*Kedua*, mengenai pertanggungan atau jaminan barang yang dijual oleh penjual. Bahwa penjual memiliki kewajiban lain yakni untuk menjamin barang yang dijualnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1491 KUHPerdota yakni bahwa penjual harus menanggung/menjamin barang yang dijual dalam keadaan tenteram dan damai dalam kekuasaan pemilikan pembeli, tanpa ganggu gugat dari siapapun; dan menjamin bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat yang nyata. Bahwa apabila kedua hal tersebut tidak ditanggung/dijamin oleh penjual maka pembeli dapat meminta pembatalan jual beli yakni dengan melakukan tuntutan pembatalan atas dasar salah sangka; atau merupakan tindakan untuk menuntut wanprestasi atas dasar penjual tidak melaksanakan prestasi yang seharusnya. Kedua bentuk jaminan tersebut adalah merupakan alasan pembeli untuk menuntut ganti rugi dan pembatalan perjanjian jual beli. Jaminan atas gangguan dan cacat barang merupakan kewajiban yang harus ditanggung oleh penjual demi hukum. Dengan kata lain, kewajiban menjamin barang yang dijual adalah kewajiban yang lahir dengan sendirinya menurut hukum, sekalipun jaminan tersebut tidak disebutkan dalam perjanjian. Tujuan penjaminan ini adalah agar pembeli tidak mengalami kerugian, baik atas

sebagian atau seluruh barang yang dibeli, juga agar barang yang dibeli benar-benar terlepas dari hak yang dimiliki oleh pihak ketiga.

Bahwa dari uraian diatas maka pada dasarnya kewajiban untuk menanggung/menjamin yang diberikan oleh penjual kepada pembeli, sifatnya hanya berupa hukum yang menambah yang dapat dikesampingkan dengan persetujuan. Hanya satu saja yang tidak dapat dikesampingkan dengan perjanjian yakni jaminan atas kerugian yang timbul akibat perbuatan penjual sendiri. Tanggungan/jaminan penjual yang terpenting atas barang yang dijualnya adalah:

1. Menanggung/menjamin barang yang dijual atas segala tuntutan dan eksekutorial beslag. Jaminan penjual atas eksekusi harus mengenai seluruh atau sebagian barang. Penjual harus menjamin dari kemungkinan adanya melekat hak orang ketiga yang dapat meminta pelaksanaan eksekusi atas barang yang dijual;
2. Menanggung/menjamin barang atas setiap pembebanan pihak ketiga. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1502 KUHPerduta. Apabila hal demikian tidak diberitahukan penjual kepada pembeli maka pembeli dapat meminta pembatalan jual beli, atau meminta ganti rugi atas beban yang terletak pada barang itu. Pengertian pembebanan hak servitut yang tersebut dalam Pasal 1502 KUHPerduta diperluas mencakup beban-beban lain atas suatu benda, yakni termasuk beban kebendaan seperti hak tanggungan, hipotik, gadai, hak milik, hak pakai dan sebagainya.
3. Menanggung/menjamin atas cacat yang terdapat pada barang yang dijual. Bahwa Pasal 1504 KUHPerduta mewajibkan penjual untuk menjamin cacat yang tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya. Cacat tersebut harus merupakan cacat yang bersifat sedemikian rupa yang menyebabkan barang tersebut tidak dapat dipergunakan dengan sempurna, sesuai dengan peruntukkan barang tersebut. Atau apabila cacat itu mengakibatkan berkurangnya manfaat benda tersebut dari tujuan pemakaian yang semestinya.

KUHPerduta juga mengatur hal-hal lainnya yang merupakan kewajiban penjual pada pokoknya yakni sebagai berikut:

1. Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (Pasal 1476 KUHPerduta);
2. Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tetapi belum diserahkan dan kewajiban menyerahkan suatu barang tersebut meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya dan dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat bukti milik jika ada (Pasal 1481 jo. Pasal 1482 KUHPerduta);
3. Memberikan pengurangan harga atau mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh penjual beserta biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli jika pembeli berhak atas pembatalan perjanjian karena kesalahan atau kelalaian penjual;
4. Membayar ganti rugi jika pembatalan perjanjian jual beli karena cacat yang tersembunyi atau melalui penghukuman bagi penjual.

## **2. Kewajiban Pembeli**

Bahwa mengenai kewajiban pembeli yang paling utama adalah kewajiban untuk membayar harga sesuai dengan ketentuan Pasal 1513 KUHPerduta. Dimana dalam pasal tersebut mewajibkan pembeli untuk membayar untuk pelunasan harga pada waktu dan tempat yang disepakati dalam perjanjian. Kemudian Pasal 1514 KUHPerduta menyatakan bahwa apabila tidak ada perjanjian yang menetapkan tempat dan waktu maka pembayaran dianggap akan tunduk kepada undang-undang yaitu di tempat dan pada waktu penyerahan barang. Pembayaran barang-barang tertentu dilakukan di tempat dimana barang-barang tertentu tadi terletak ataupun di tempat domisili penjual, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1429 KUHPerduta. Apabila pembeli menolak untuk membayar maka berarti pembeli tersebut telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerduta.

### **2.2.2 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional**

Pengertian jual beli dari Hukum Barat dan Hukum Tanah Nasional memiliki keterkaitan sendiri, dimana adanya suatu penyerahan yang bertujuan untuk

memindahkan hak milik atas barang/benda dari penjual kepada pembeli.<sup>52</sup> Bahwa jual beli tanah di Indonesia pertama kali disebutkan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

*“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.*

Maka dari pengertian pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa segala perbuatan hukum jual beli sepanjang menyangkut mengenai hak atas tanah, harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yakni Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksana dibawahnya. Undang-Undang Pokok Agraria menganut konsepsi dan asas-asas dari Hukum Adat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 5 UUPA. Dengan demikian pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional yang diatur dalam UUPA adalah pengertian jual beli yang dianut oleh Hukum Adat. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil dan terang.<sup>53</sup> Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat terang berarti perbuatan hukum penyerahan hak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata belum terjadi jual beli, perbuatan jual beli ini harus dilakukan penandatanganan suatu akta di hadapan pejabat yang berwenang.

Jual beli yang dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT maka dipenuhi syarat *terang*. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau *riil* perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Akta otentik yang ditandatangani para pihak di hadapan PPAT, membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau

---

<sup>52</sup> John Salindeho, *Op. cit.*, hal. 30-31;

<sup>53</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit.*, hal. 76;

riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Dengan demikian dengan adanya akta jual beli tersebut adalah sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dengan dilakukan pembayaran harganya.<sup>54</sup>

Dengan demikian ketiga sifat jual beli, yaitu tunai, terang dan riil telah dipenuhi. Akta membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Menurut Adrien Sutedi, S.H., disebutkan terdapat 2 (dua) syarat jual beli tanah yakni:

#### **1. Syarat Materiil**

Yakni syarat yang sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut.

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu secara bersama-sama. Tidak

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hal.

boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual, kecuali dengan kuasa dari pemilik lainnya.<sup>55</sup>

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Mengenai hak-hak atas tanah jenis apa yang boleh diperjualkan sebagaimana telah ditentukan dalam Undang-undang Pokok Agraria yakni : Hak Milik atas Tanah (Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35), Hak Pakai atas Tanah (dengan persyaratan yang memenuhi Pasal 41).

Jika salah satu syarat materiil tersebut diatas tidak dipenuhi, yakni sebagai contoh terpenuhinya syarat materiil subyektif tidak terpenuhi adalah si penjual adalah bukan pihak yang berhak atas tanah yang dijualnya atau si pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah; Syarat materiil obyek tidak terpenuhi adalah apabila tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau hak atas tanah tersebut tidak dapat diperjualbelikan. Dengan tidak terpenuhinya syarat materiil maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap jual beli tersebut tidak pernah terjadi.

## 2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta mengenai peralihan haknya yakni dengan akta jual beli. Menurut ketentuan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT. Maka PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah atau hak atas milik satuan rumah

<sup>55</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hal. 2;

susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>56</sup> Menurut Mustofa, S.H., M.KN., konsekuensi logis dari diperolehnya hak atas tanah pada saat ditandatanganinya akta jual beli menyebabkan sesaat setelah ditandatanganinya akta jual beli, maka pembeli sudah boleh menikmati seutuhnya apa yang dibelinya sebagai miliknya sendiri.<sup>57</sup> Kedudukan PPAT termasuk akta-aktanya, bentuk akta dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah dan kedudukan PPAT mulai dikenal sejak diterbitkannya PP No. 10 Tahun 1961. Pada waktu itu dikenal dengan istilah “pejabat” yang berwenang membuat “akta” mengenai perbuatan-perbuatan hukum dengan obyek hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Kemudian selanjutnya PPAT adalah pihak yang berkewajiban untuk mendaftarkan akta jual beli tersebut kepada Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten setempat untuk dicatat dalam daftar buku tanah dan dilakukan perubahan data yakni perubahan nama dalam sertifikat tanah yang bersangkutan dari nama pemilik yang lama (penjual) menjadi pemilik yang baru (pembeli).

Bahwa dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa segala peralihan hak atas tanah berupa Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 berbunyi sebagai berikut:

*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat*

---

<sup>56</sup> Indonesia [b], *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Pasal 2 ayat (2);

<sup>57</sup> Mustofa, *Op. cit.*, hal, 48;

*oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Dari pengertian pasal tersebut maka akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT adalah salah satu syarat untuk dilakukannya pendaftaran pemindahan hak. Dimana pemindahan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Selanjutnya dalam Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Jenis dan bentuk akta, persiapan dan pelaksanaan pembuatan diatur dalam Pasal 95 sampai dengan Pasal 102 dari PMNA/Ka.BPN No 3 Tahun 1997.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak melalui jual beli tersebut. Dimana pada Pasal 45 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan berhak menolak dan tidak akan melakukan pendaftaran pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab atas segala akta yang dibuat olehnya, dimana PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya untuk perbuatan hukum jual beli tersebut. Antara lain dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

### **2.2.3 Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Jual Beli Tanah**

#### **2.2.3.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Landasan hukum terhadap eksistensi dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PPAT) mulai dikenal sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Cet. ke-1, (Yogyakarta : Karya Media, 2010), hal. 1;

Selanjutnya kedudukan PPAT diatur lebih lanjut dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (untuk selanjutnya disebut sebagai PP No. 37 Tahun 1998). PP No. 37 Tahun 1998 adalah peraturan jabatan yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa : “Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri”. Peraturan pelaksana dari PP No. 37 Tahun 1998 adalah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (untuk selanjutnya disebut sebagai Peraturan Ka-BPN No. 1 Tahun 2006), yang kemudian dirubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2006.

Bahwa peranan PPAT dalam pendaftaran tanah disebutkan dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Kegiatan-kegiatan tertentu tersebut adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi dan lain sebagainya. Dimana seorang PPAT dalam ayat (2) tersebut diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan mengenai peranan seorang PPAT dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa segala peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengertian PPAT menurut Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 adalah:

*“Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”*

Hakekat akta PPAT sebagai akta otentik jika ditinjau dari Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Kemudian disebutkan dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 bahwa tugas pokok seorang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah tentang:

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbreng);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut maka oleh Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998, PPAT diberikan kewenangan untuk membuat Akta Otentik atas delapan macam perbuatan hukum di atas.<sup>59</sup> Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat delapan macam akta tersebut di atas, di luar delapan macam akta itu PPAT tidak berwenang untuk membuatnya.

Dalam praktek sehari-hari kantor PPAT tidak hanya melakukan kegiatan-kegiatan yang bersumber dari pembuatan delapan macam akta yang merupakan kewenangan PPAT, namun seringkali kantor PPAT mengurus hal-hal yang tidak ada hubungannya dengan kewenangan PPAT, yaitu hal-hal yang timbul atas permintaan dari masyarakat, yang menyebabkan kantor PPAT membantu untuk

---

<sup>59</sup> *Ibid*, hal. 2;

menyelesaikannya. Jadi hanya semacam bantuan PPAT untuk membantu kepentingan masyarakat karena masyarakat tidak biasa atau tidak sempat untuk mengurusnya, misal:

1. Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya karena konversi hak-hak lama;
2. Pembuatan sertipikat karena pemecahan hak atas tanah;
3. Pembuatan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah;
4. Perpanjangan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
5. Roya sertipikat;
6. Proses turun waris sertipikat.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik hanyalah sebatas pada hal-hal mengenai benda-benda tetap yang berupa Hak atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, di luar itu bukan merupakan kewenangan PPAT, misalnya pembuatan akta hipotik atas kapal-kapal yang dianggap sebagai benda tidak bergerak (benda tetap).

Adapun pembatasan lain kewenangan dari seorang PPAT dibatasi oleh wilayah kerjanya, dimana seseorang PPAT hanya berwenang untuk membuat akta otentik atas obyek berupa hak atas tanah yang terletak di dalam wilayah kerjanya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tersebut. Luasnya wilayah kewenangan PPAT diatur dalam pasal 12 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 yang berbunyi : “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.” Pada umumnya wilayah kerja Kantor Pertanahan adalah satu kabupaten atau satu kotamadya. Dari ketentuan pasal 12 PP No. 37 tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada dalam daerah kerjanya. Jadi kewenangan PPAT untuk membuat akta didasarkan pada kenyataan dimana tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut berada, bukan pada hal dimanakan para penghadap (misalnya penjual dan pembeli) dapat berkumpul, atau pada hal dimanakah domisili pemegang hak atau domisili calon penerima hak berada.

Mengenai luasnya daerah kerja PPAT, dikenal adanya perluasan daerah kerja, namun terbatas hanya untuk pembuatan tiga macam akta, dimana salah satu bidang tanah yang merupakan obyek pembuatan akta berada di dalam wilayah kerja PPAT, yaitu khusus untuk pembuatan akta sebagai berikut:

1. Akta Tukar Menukar;
2. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (Inbrenng);
3. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).

Untuk ketiga macam akta tersebut di atas berlaku ketentuan Pasal 4 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 yang berbunyi:

*“Akta Tukar Menukar, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan, dan Akta Pembagian Hak Bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAAt dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau Satuan Rumah Susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.”*

### **2.2.3.2 Akta Otentik**

Pengertian akta otentik pertama kali disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yakni:

*“Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.”*

Maka dari pengertian pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa lahirnya akta otentik adalah jika akta itu dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang di tempat dimana akta tersebut dibuat. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu produk hukum nasional sebagai implementasi dari Pasal 1868 KUHPerdara yang menunjuk PPAT sebagai salah satu Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik.

Dari ketentuan Pasal 1 dan Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-syarat dan

prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta otentik. Pengertian otentik untuk akta PPAT tentulah harus mencakup pada pengertian:

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh/dihadapan pegawai umum yaitu PPAT;
3. Dibuat dan diselesaikan dalam daerah kerja PPAT;
4. Untuk tanah-tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada/terletak dalam daerah kerja PPAT.

Bentuk akta PPAT sudah ditentukan bentuknya, yaitu bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Republik Indonesia. Penegasan keharusan penggunaan bentuk akta ini dinyatakan dalam:

1. Pasal 21 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 yang berbunyi : *“Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.”*
2. Pasal 51 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 menentukan : *“Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI).”*
3. Pasal 38 ayat (2) PP nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi : *“Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.”*
4. Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI (PMNA/Ka. BPN RI) Nomor 3 Tahun 1997 yang berbunyi :

*“(1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23 dan terdiri dari bentuk:*

- a. *Akta Jual Beli (lampiran 16);*
- b. *Akta Tukar Menukar (lampiran 17);*
- c. *Akta Hibah (lampiran 18);*
- d. *Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);*
- e. *Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);*
- f. *Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);*
- g. *Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).*
- h. *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23);*

(2) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.

(3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (2).”

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT yang mengabaikan unsur-unsur keotentikan di atas menyebabkan akta-akta yang demikian ini tidak bersifat otentik, dengan demikian maka akta-akta tersebut tidak bernilai sebagai akta pejabat yang berfungsi sebagai alat untuk pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Kesimpulannya bahwa akta-akta yang demikian itu tidak dapat dijadikan alat bukti telah terjadinya pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Bila kantor pertanahan mengetahui mengenai terjadinya hal yang demikian maka Kantor Pertanahan berhak untuk menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan haknya. Apabila terjadi kerugian akibat kejadian tersebut maka berdasarkan ketentuan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, PPAT dapat dituntut untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Pasal 55 Peraturan Ka. BPN-RI No. 1 Tahun 2006 juga mengisyaratkan adanya tanggung jawab pribadi PPAT atas kerugian yang timbul sebagai akibat pembuatan akta PPAT.

Bahwa dengan demikian PPAT adalah pihak yang paling berwenang untuk membuat akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah, oleh karenanya PPAT adalah pihak yang paling bertanggung jawab dalam membuat akta jual beli tanah, terutama hubungannya dalam kepentingan dengan pendaftaran tanah. Bentuk tanggung jawab dari seorang PPAT dapat direfleksikan dengan pembuatan akta-akta dengan cermat, teliti dan rapi dengan memperhatikan kehendak para pihak tanpa mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seorang PPAT harus memperhatikan benar mengenai kebenaran dari isi akta baik, baik kebenaran mengenai subyeknya maupun tentang obyeknya. Maka dalam membuat akta jual beli, seorang PPAT sebaiknya memperhatikan beberapa hal yakni:<sup>60</sup>

1. Status Penjual.

---

<sup>60</sup> Effendi Perangin, *Op. cit.*, hal. 2-7;

Apabila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari satu pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu secara bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama atas hak milik atas tanah itu bisa terjadi karena pewarisan, hibah dan inbreng. Dengan kepemilikan bersama tersebut maka apabila jual beli tanah tersebut dilakukan oleh hanya satu orang maka berakibat perbuatan hukum tersebut batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian, jelas kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepada si pembeli tersebut. Walaupun ia telah menguasai tanah tersebut namun pihak lain dapat sewaktu-waktu menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Apabila berdasarkan Putusan pengadilan dinyatakan pihak tersebut terbukti sebagai pihak yang berhak, maka si pembeli tanah akan dipaksa untuk mengosongkan tanah.

2. Penjual adalah pihak yang berwenang untuk menjual.  
Untuk dapat bertindak sebagai penjual maka harus dipenuhi syarat-syarat tertentu yakni meliputi kecakapan menurut hukum untuk melakukan perbuatan jual beli tersebut, yakni :
  - a. Kedewasaan.  
Bahwa anak dibawah umur tidak berwenang untuk melakukan jual beli walaupun ia adalah pihak yang berhak atas tanah tersebut. Untuk dapat menandatangani akta, kedua belah pihak harus sudah dewasa. Pasal 330 KUHPerdara menentukann kedewasaan seseorang apabila ia telah berusia 21 tahun atau sudah menikah. Apabila para pihak atau salah satu pihak belum dewasa makai ia dilarang untuk mendandatangani akta. Pelarangan ini bukan berarti bahwa ia tidak boleh memiliki atau membeli Hak atas Tanah, pelarangan ini hanya berarti bahwa ia tidak boleh menandatangani sendiri aktanya, karena ia belum dewasa sehingga harus diwakili oleh orang tua atau wakilnya. Menurut Pasal 393 KUHPerdara, untuk menjual sesuatu

barang maka wali harus terlebih dahulu mendapat izin dari pengadilan. Maka jual beli hanya dapat terlaksana apabila dilakukan oleh orang tua dari anak itu sebagai orang yang menjalankan kekuasaan orang tua dengan dikuatkan oleh penetapan Pengadilan Negeri.

b. Persetujuan.

1) Persetujuan Istri/Suami<sup>61</sup>

Apabila sebidang tanah dalam sertipikat tercantum atas nama istrinya sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka sang istri tidak berwenang untuk menjual sendiri tanah tersebut, melainkan bersama-sama dengan suaminya atau si suami memberi persetujuan tertulis kepada istri. Demikian juga sebaliknya seorang istri harus memberikan persetujuan tertulis kepada suami apabila suatu tanah yang termasuk dalam harta bersama tercantum atas nama suami. Bila hak atas tanah dimiliki sebagai harta bersama (*gono-gini*), maka walaupun di dalam sertipikat hanya tertulis atas nama 1 (satu) orang yaitu suami atau istri maka pada pembuatan akta pengalihan hak, PPAT harus mensyaratkan persetujuan tertulis atau kehadiran dari kawan kawannya untuk ikut menandatangani akta pengalihan hak sebagai bukti akan persetujuannya terhadap pengalihan hak tersebut. Apabila kawan kawannya tidak dapat ikut hadir untuk menandatangani akta pengalihan hak maka dapat digantikan dengan Persetujuan Tertulis yang telah dibuat lebih dahulu sebelum pengalihan hak ditandatangani. Persetujuan itu lebih baik dibuat secara notariil namun bila ada kesulitan untuk itu, dapatlah dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris, atau setidaknya diketahui oleh Pejabat Pemerintah setempat, misalnya oleh Lurah atau Camat setempat. Namun apabila hak atas tanah tersebut adalah harta milik pribadi maka walaupun ia sudah kawin tidaklah memerlukan persetujuan dari kawan kawannya.

---

<sup>61</sup> Mustofa, *Op. cit.*, hal. 38-39;

## 2) Persetujuan Organ PT<sup>62</sup>

Bila hak atas tanah dimiliki oleh sebuah Badan Hukum, maka harus dibaca dan dicermati bagaimana cara yang sah untuk mengalihkan atau membebaskan suatu hak atas tanah. Mengenai hal ini dapat dibaca pada Anggaran Dasar dari badan hukum yang bersangkutan. Pada umumnya dalam Anggaran Dasar suatu badan hukum diatur bahwa untuk pengalihan atau pembebanan benda-benda tetap (termasuk hak atas tanah) diatur lebih ketat daripada cara pengalihan hak atas barang-barang bergerak. Misalnya pada suatu Perseroan Terbatas disyaratkan harus mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham. Kadang kala Anggaran Dasar suatu badan hukum menentukan pula bahwa dalam hal membeli benda-benda tetap (termasuk hak atas tanah) diperlukan izin dari organ lain (misalnya komisaris/RUPS). Untuk itulah maka PPAT harus membaca dengan cermat anggaran dasar suatu badan hukum sebelum akta dibuat, keteledoran membaca dan memahami ketentuan dapat menyebabkan suatu Akta Jual Beli menjadi tidak sah.

### c. Pengampuan

Pengampuan adalah keadaan di mana seseorang karena sifat-sifat pribadinya dianggap tidak cakap atau tidak di dalam segala hal cakap untuk bertindak di dalam lalu lintas hukum, karena dianggap tidak cakap maka guna menjamin dan melindungi hak-haknya, hukum memperkenalkan seseorang untuk dapat bertindak sebagai wakil dari orang yang berada dibawah pengampuan. Pasal 433 KUHPerdara menyatakan : “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.” Maka walaupun seseorang sudah memenuhi batas umur kedewasaan atau sudah menikah, ia tidak dapat

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, hal. 41;

menandatangani akta jual beli apabila berada di bawah pengampuan. Agar dapat dilakukan pengalihan atau pembebanan terhadap hak atas tanah maka harus ditunjuk seorang pengampu untuk mewakili kepentingan orang yang dibawah pengampuan tersebut, berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri. Apabila tanah tercatat atas nama, misalnya Tuan X, tetapi tuan ini tunduk kepada ketentuan KUHPerdara dan sedang berada di bawah pengampuan, maka yang berwenang untuk menjual tanah itu adalah pengampu Tuan X dan harus mendapatkan izin dari Ketua Pengadilan Negeri.

d. Kuasa

Ada kalanya Penjual dan atau Pembeli tidak dapat hadir pada saat pelaksanaan penandatanganan akta pengalihan hak, misalnya Akta Jual Beli, bila demikian kejadiannya maka PPAT seharusnya tidak mengizinkan para pihak untuk menandatangani akta pada hari yang berbeda. Apabila demikian maka penandatanganan akta dapat dilakukan dengan cara membuat Akta Kuasa sebelum saat penandatanganan akta berlangsung. Akta kuasa sebaiknya dibuat secara Notariil, namun bila karena sesuatu hal harus dibuat dengan surat dibawah tangan maka sebaiknya surat kuasa dibawah tangan tersebut ditandatangani di hadapan Notaris (di legalisasi oleh Notaris), hal ini erat hubungannya dengan pembuktian apakah benar Surat Kuasa tersebut ditandatangani oleh Pemberi Kuasa. Pada dasarnya pemberian kuasa dimaksudkan untuk mempermudah pemberi kuasa untuk melakukan transaksi yang dikarenakan pada saat transaksi dilaksanakan pemberi kuasa tidak dapat hadir sehingga agar transaksi berlangsung maka diberikanlah kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa. Semua hak-hak yang akan diterima dari transaksi itu akan menjadi hak-haknya pemberi kuasa, demikian juga kewajiban-kewajiban yang timbul akibat transaksi adalah kewajiban-kewajiban pemberi kuasa.

3. Pembeli adalah pihak yang diperbolehkan untuk memiliki hak atas tanah. Bahwa tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak tertentu, misalnya untuk hak milik hanya dapat dipegang oleh orang perorangan yang berkewarganegaraan Indonesia, sedangkan badan hukum berupa Perseroan Terbatas tidak boleh memilikinya.<sup>63</sup>

Karena besarnya tanggung jawab seorang PPAT maka dalam PP No. 24 Tahun 1997 diberikan hak kepada PPAT untuk menolak membuat akta bagi para pihak. Apabila PPAT menolak untuk membuat akta maka penolakan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya. Dalam Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan hak seorang PPAT untuk menolak membuat akta jika:

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - surat bukti tertulis perihal hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, keterangan saksi dan pernyataan yang bersangkutan; atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
  - surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan : dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

**Atau :**

---

<sup>63</sup> Terkecuali badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 1);

- 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;

**Atau :**

- 4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- 5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- 6) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- 7) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

#### **2.2.4 Tata Cara Jual Beli Hak atas Tanah**

Bahwa selain dari syarat terang dan tunai dalam jual beli tanah, juga harus dipenuhi syarat-syarat jual beli tanah yang harus dipenuhi agar tercapai keabsahan jual beli tanah, yakni terbagi atas syarat materiil dan syarat formil. Syarat-syarat tersebut dijelaskan sebagai berikut.<sup>64</sup>

##### **1. Syarat Materiil**

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.  
Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang akan dibelinya tergantung pada hal apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

---

<sup>64</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit.*, hal 77-81;

Maksudnya adalah pihak yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yakni si pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri bidang tanah tersebut. Akan tetapi apabila pemilik tanah adalah dua orang atau lebih maka yang berhak untuk menjual tanah itu adalah orang-orang tersebut secara bersama-sama. Tidak diperbolehkan apabila hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Mengenai hal-hak atas tanah apa saja yang boleh diperjualbelikan tercantum dalam UUPA yaitu Hak Milik (Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35), dan Hak Pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi. Dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilih hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam keadaan sengketa sehingga tanah tersebut tidak dapat diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut menjadi tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

## 2. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah maka setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan seorang PPAT.<sup>65</sup> Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut akan menjadi dasar bagi para pihak tersebut untuk

<sup>65</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1993), hal. 23;

melakukan pendaftaran di kantor pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Bachtiar Effendie mengungkapkan pentingnya pendaftaran tersebut adalah guna kepentingan publikasi kepada pihak ketiga dan dasar bagi seseorang untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat hak atas tanah.<sup>66</sup> Publikasi kepada pihak ketiga disini adalah guna memperkuat dan memperluas pembuktian. Memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran mengenai jual beli tersebut maka dapat diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

Adapun prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:<sup>67</sup>

- 1) Akta Jual Beli (AJB) bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus menghadap kepada PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.
- 2) Persyaratan Akta Jual Beli (AJB) Hal-hal yang diperlukan dalam membuat Akta Jual Beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut:
  - Syarat-syarat yang harus dibawa penjual:
    1. Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual;
    2. Kartu Tanda Penduduk;
    3. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir;

---

<sup>66</sup> Bachtiar Effendi, *Op. cit.*, hal. 84;

<sup>67</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Tata Cara Jual Beli Tanah dan Balik Nama Sertipikat*, <http://kab-kendal.bpn.go.id/Propinsi/Jawa-Tengah/Kabupaten-Kendal/Artikel/TATA-CARA-JUAL-BELI-TANAH-DAN-BALIK-NAMA-SERTIPIKAT.aspx>, diunduh pada tanggal 25 Mei 2012;

4. Surat persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga.
  - Syarat-syarat yang harus dibawa oleh Calon Pembeli:
    1. Kartu Tanda Penduduk
    2. Kartu Keluarga
    3. Proses pembuatan AJB di Kantor PPAT
- 3) Persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli:
- a. Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertipikat termaksud di kantor Pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut;
  - b. Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut;
  - c. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
  - d. Surat pernyataan dari Penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam keadaan sengketa;
  - e. Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan pembeli diharuskan membayar bea perolehan hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 4) Pembuatan Akta Jual Beli
- a. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
  - b. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi;
  - c. PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta,

- d. Bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri;
  - e. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan peralihan hak/balik nama atas tanah,
  - f. Kepada masing-masing pihak yakni penjual dan pembeli akan diberikan salinannya;
- 5) Setelah Pembuatan Akta Jual Beli
- a. Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan Lembar Pertama Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen pendukungnya tersebut ke kantor pertanahan untuk keperluan pencatatan peralihan hak/balik nama sertipikat; dan
  - b. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut oleh para pihak;
  - c. Dokumen-dokumen yang harus diserahkan meliputi:
    1. Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli,;
    2. Akta Jual Beli dari PPAT;
    3. Sertipikat hak atas tanah;
    4. Kartu Tanda Penduduk kedua belah pihak yaitu Penjual dan Pembeli;
    5. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (Pph);
    6. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB);
- 6) Proses di Kantor Pertanahan
- a. Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;

- b. Nama pemegang hak lama (Penjual) dalam buku tanah dan sertipikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Nama pemegang hak yang baru (Pembeli) selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan
- d. Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertipikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

## **2.3 Tinjauan Umum Tentang Sita Jaminan**

### **2.3.1 Pengertian Sita Jaminan**

Apabila seseorang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, tentunya pihak Penggugat selain mengharapkan agar memperoleh Putusan yang menguntungkan baginya, tetapi juga berharap bahwa Putusan tersebut dapat dilaksanakan. Apalah artinya kemenangan Penggugat atas gugatannya namun tidak dapat dilaksanakan, karena pihak Tergugat sudah tidak lagi mempunyai harta kekayaan yang dapat digunakan untuk melaksanakan Putusan gugatan tersebut, hanya karena seluruh harta kekayaan Tergugat telah dialihkan kepemilikannya atau dijual kepada pihak ketiga lainnya.<sup>68</sup>

Hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, memungkinkan pihak yang sudah dikalahkan oleh Putusan Pengadilan Negeri untuk naik banding, kemudian setelah banding masih ada upaya hukum kasasi, pada azasnya Putusan tidak dapat dilaksanakan sebelum ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap, yang akan memerlukan waktu bertahun-tahun, sehingga oleh sebab itulah maka dalam suatu proses peradilan dikenal dengan adanya upaya permohonan sita jaminan atau *conservatoir beslag* yang dimohonkan oleh Penggugat kepada pengadilan

---

<sup>68</sup> Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Cet. ke-4, (Bandung : Mandar Maju, 2005), hal. 90-91;

sehubungan dengan gugatannya, agar harta kekayaan Tergugat tidak dapat dialihkan kepemilikannya atau dijual kepada pihak lain.

Secara yuridis sita jaminan merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional, artinya sita jaminan dapat dilakukan sebelum pemeriksaan pokok perkara di persidangan ataupun sebelum adanya Putusan. Seolah-olah pengadilan telah menghukum Tergugat terlebih dahulu sebelum pengadilan menyatakan Tergugat bersalah berdasarkan Putusan pengadilan. Oleh sebab itu penerapan dari pengabulan permohonan sita jaminan harus dilakukan oleh pengadilan dengan sangat berhati-hati sekali, harus ada alasan yang kuat dan didukung dengan fakta-fakta yang mendasar bahwa sita tersebut perlu dilakukan.

M. Yahya Harahap menyatakan bahwa istilah penyitaan berasal dari terminologi *Beslag* (Belanda), dan menurut terminologi bahasa Indonesia kata *beslag* berarti sita atau penyitaan. Beberapa pengertian penyitaan yaitu: <sup>69</sup>

1. Tindakan menempatkan harta kekayaan Tergugat selama paksa berada ke dalam keadaan penjagaan;
2. Tindakan paksa penjagaan (*custody*) itu ditahukan secara resmi (*official*) berdasarkan permintaan pengadilan atau hakim;
3. Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut, berupa barang yang disengketakan, tetapi boleh juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas keputusan hutang debitur atau Tergugat dengan jalan menjual lelang (*exsekutorial verkoop*) barang yang disita tersebut;
4. Penetapan dan penjagaan barang yang disita, berlangsung selama proses pemeriksaan, sampai ada Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan itu.

Pada hakikatnya penyitaan merupakan perintah perampasan atas harta sengketa atau harta kekayaan Tergugat. Perintah perampasan itu, dilakukan pengadilan dalam surat penetapan berdasarkan permohonan Tergugat. Perampasan harta Tergugat tersebut dapat berupa: <sup>70</sup>

<sup>69</sup> M. Yahya Harahap (b), *Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hal. 28;

<sup>70</sup> Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi : Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta : PT. Tata Nusa, 2004), hal. 11;

a. Bersifat Permanen

Penyitaan bisa bersifat permanen, apabila penyitaan kelak dilanjutkan dengan perintah penyerahan kepada Penggugat berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau apabila penyitaan dilanjutkan kelak dengan penjualan lelang untuk melunasi pembayaran hutang Tergugat kepada Penggugat.

b. Bersifat Temporer (Sementara)

Penyitaan yang dilakukan atas harta sengketa atau harta kekayaan Tergugat dapat dinyatakan bersifat temporer apabila hakim memerintahkan pengangkatan sita. Perintah pengangkatan sita jaminan yang seperti ini terjadi berdasarkan surat penetapan pada saat proses persidangan mulai berlangsung, dan bisa juga dilakukan hakim sekaligus pada saat menjatuhkan Putusan, apabila gugatan Penggugat ditolak.

Bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) diajukan oleh Penggugat kepada pengadilan sehubungan dengan gugatannya. Sita jaminan yang diletakkan bertujuan untuk menjamin keutuhan dan keberadaan atas suatu barang tak bergerak, sehingga terpelihara selama proses pemeriksaan berlangsung. Dengan demikian pada saat Putusan telah berkekuatan hukum tetap maka barang tak bergerak tersebut dapat dieksekusi riil dengan jalan mengosongkan atau membongkar bangunan yang ada di atasnya serta menyerahkan kepada Penggugat. Dengan demikian sita jaminan mengandung arti, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu Putusan di kemudian hari, barang-barang milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses persidangan berlangsung, terlebih dahulu disita sehingga barang-barang tersebut tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan, atau dipindah tangankan hak miliknya kepada orang lain.<sup>71</sup>

### 2.3.2 Tujuan dan Manfaat Sita Jaminan

---

<sup>71</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op. cit.*, hal. 3

Adapun tujuan utama dari sita jaminan atau *conservatoir beslag* penyitaan atas suatu barang untuk menjaga kemungkinan agar barang tersebut tidak dihilangkan atau dialihkan kepada pihak ketiga selama perkara masih berlangsung dan belum adanya Putusan Pengadilan atau belum mempunyai kekuatan hukum tetap, yang mana barang tersebut antara lain adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan Penggugat agar gugatannya tidak hampa. Dengan demikian suatu sita jaminan terhadap uang atau barang yang dimintakan oleh Penggugat kepada pengadilan adalah untuk memastikan agar tuntutan Penggugat terhadap Tergugat dapat dilaksanakan atau dieksekusi, apabila pengadilan mengabulkan tuntutan tersebut.

Tujuan lain dari sita jaminan adalah bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu Putusan di kemudian hari atas barang-barang milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, selama proses perkara berlangsung terlebih dahulu disita, atau dengan lain perkataan bahwa terhadap barang-barang yang sudah disita tidak dapat dialihkan, diperjual-belikan atau dipindah-tangankan kepada orang lain. Dengan diletakkan sita pada barang milik Tergugat, barang itu tidak dapat dialihkan Tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai Putusan berkekuatan hukum tetap. Apabila Tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela, pelunasan utang atau ganti rugi itu diambil secara paksa barang sitaan melalui penjualan lelang. Dengan demikian, tindakan penyitaan barang milik Tergugat sebagai debitur adalah bukan untuk diserahkan dan dimiliki oleh Penggugat (pemohon sita), namun diperuntukkan guna melunasi pembayaran utang Tergugat kepada Penggugat.<sup>72</sup>

Bahwa M. Yahya Harahap memberikan beberapa tujuan dari penyitaan yaitu:<sup>73</sup>

1. Agar Gugatan Tidak *Illusoir*

Adapun tujuan utama dari penyitaan adalah agar barang harta kekayaan Tergugat tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual-beli, penghibahan atau tindakan pengalihan lainnya. Meskipun juga tidak dibebani

---

<sup>72</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op. cit.*, hal. 339-340;

<sup>73</sup> *Ibid.*, hal. 285-286;

dengan sewa-menyewa atau diagunkan kepada Pihak Ketiga. Maksudnya agar menjaga keutuhan dan keberadaan harta kekayaan Tergugat tetap utuh seperti semula, selama proses penyelesaian perkara sedang berlangsung, agar pada saat Putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan barang yang disengketakan dapat diserahkan dengan sempurna kepada Penggugat;

## 2. Obyek Eksekusi Sudah Pasti

Pada saat permohonan sita diajukan, Penggugat harus menjelaskan dan menunjukkan identitas barang yang hendak disita. Menjelaskan letak, jenis, ukuran dan batas-batasnya. Atas permohonan itu, pengadilan melalui juru sita memeriksa dan meneliti kebenaran identitas barang pada saat penyitaan dilakukan. Bertitik tolak dari permohonan dan pelaksanaan sita, sejak semula sudah diketahui dan pasti obyek barang disita. Hal ini memberikan kepastian atas obyek eksekusi, apabila Putusan telah berkekuatan hukum tetap. Kepastian obyek eksekuis atas barang sita atas barang sitaan semakin sempurna sesuai dengan penegasan Mahkamah Agung yang menyatakan, kalau Putusan telah berkekuatan hukum tetap maka barang yang disita demi hukum langsung menjadi sita eksekusi.<sup>74</sup> Dengan demikian maka barang yang disita:

- Dapat langsung diserahkan kepada pihak Penggugat, jika perkara yang terjadi mengenai sengketa hak milik, atau;
- Dapat langsung dieksekusi melalui penjualan lelang, jika perkara yang terjadi adalah sengketa hutang-piutang atau tuntutan ganti rugi berdasarkan wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum.

Penyitaan dalam sita jaminan bukan dimaksudkan untuk melelang, atau menjual barang yang disita, namun hanya disimpan (*conserveer*) oleh Pengadilan dan tidak boleh dialihkan atau dijual oleh termohon atau Tergugat. Dengan adanya penyitaan, Tergugat kehilangan kewenangannya untuk menguasai barang, sehingga seluruh tindakan Tergugat untuk mengasingkan, atau mengalihkan barang-barang yang dikenakan sita tersebut, adalah tidak sah dan merupakan

---

<sup>74</sup> Himpunan Tanya Jawab Rakerda MA-RI Tahun 1987-1993, hal. 177;

tindak pidana yang dapat dikenakan pidana oleh Pasal 231 dan Pasal 232 KUHPidana.

Suatu sita jaminan dinyatakan sah dan berharga dengan adanya suatu penetapan pengadilan. Permohonan sita jaminan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang wilayah hukumnya meliputi kediaman pihak yang memegang barang obyek sita jaminan. Berdasarkan ketentuan Pasal 226 ayat (4) dan Pasal 227 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (untuk selanjutnya disebut dengan HIR) menyatakan bahwa pada hari pertama persidangan akan sangat menentukan sah atau tidaknya permohonan sita jaminan, sehingga dapat disimpulkan, bahwa permohonan sita tentunya diajukan sebelum hari pertama sidang, sehingga apabila pada hari pertama gugatan diterima, maka penyitaan akan dilanjutkan, sebaliknya, apabila gugatan ditolak, maka sita akan diangkat.

Pasal 198 ayat (1) HIR menyatakan bahwa terhadap penyitaan barang tidak bergerak yang dilakukan oleh panitera pengadilan, maka pengadilan akan mengeluarkan terlebih dahulu berita acara sita atas barang tidak tetap untuk diumumkan kepada masyarakat umum. Selanjutnya Pasal 199 HIR menyatakan bahwa terhitung mulai dari hari pemberitaan acara penyitaan barang itu diumumkan maka pihak yang disita barangnya itu tidak dapat lagi mengalihkan, membebaskan dengan Hak Tanggungan maupun menyewakan barang sitaan tersebut kepada pihak ketiga. Segala perjanjian yang dibuat bertentangan dengan larangan tersebut, tidak dapat dipakai untuk melawan atau mencegah tindakan penyitaan oleh Panitera Pengadilan.

### **2.3.3 Tata Cara Sita Jaminan**

Permasalahan yang berkenaan dengan keabsahan dan kekuatan mengikat suatu sita jaminan selalu dihubungkan dengan tata cara pelaksanaan penyitaan itu sendiri. Tata cara pelaksanaan penyitaan adalah merupakan suatu rangkaian tata cara atau urutan yang harus dilakukan dalam melakukan penyitaan oleh jurusita sampai pada pembuatan berita acara penyitaan, sedangkan formalitas keabsahan dan kekuatan mengikatnya sita yang telah diletakkan atas suatu harta kekayaan Tergugat masih ada yang harus dilaksanakan agar sita tersebut menjadi sah dan mengikat pihak ketiga.

Syarat formalitas harus dipenuhi agar sita jaminan yang dilakukan mempunyai keabsahan dan kekuatan mengikat, sebab bila tidak maka dapat memberikan peluang kepada pihak Tergugat yang tidak mempunyai itikad baik untuk mengalihkan hartanya tersebut kepada pihak ketiga. Adapun syarat-syarat formalitas yang harus dipenuhi tersebut dapat dibagi menjadi dua yaitu:<sup>75</sup>

1) Pengumuman Berita Acara Sita

Pengumuman berita acara sita termasuk salah satu syarat formil yang akan mendukung keabsahan dan kekuatan mengikat sita jaminan yang telah dilaksanakan. Jika syarat ini tidak terpenuhi maka secara yuridis sita jaminan belum sah bahkan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terutama kepada pihak ketiga.

Pengumuman berita acara sita bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat luas tentang telah diletakkan penyitaan atas harta kekayaan Tergugat, sehingga status barang tersebut dapat diketahui oleh masyarakat. Pengumuman berita acara sita tersebut haruslah menurut tata cara yang diatur oleh Undang-Undang yaitu Pasal 198 HIR atau Pasal 213 Rbg, yaitu untuk penyitaan yang diletakkan terhadap barang tidak bergerak, tata cara pengumumannya dengan cara mendaftarkannya di kantor pencatatan yang ditentukan untuk jenis barang yang tidak bergerak. Di kantor pendaftaran yang bersangkutanlah berita acara sita dicatat.

Jika yang disita adalah tanah, maka apabila tanah tersebut telah bersertipikat pendaftaran berita acara sitanya harus dicatatkan di kantor pertanahan setempat, sehingga dapat dicatat di buku tanah yang berada di kantor pertanahan tersebut. Kelalaian memenuhi pendaftaran berita acara sita pada Kantor Pertanahan setempat, mengakibatkan penyitaan tidak mengikat kepada Pihak Ketiga. Apabila tanah tersebut belum bersertipikat, maka pendaftaran berita acara sitanya dicatatkan dalam buku letter C di kantor Kepala Desa (Kelurahan) dimana tanah tersebut berada.

Pendaftaran berita acara sita yang dianggap memenuhi persyaratan pengumuman sita jaminan atas benda yang tidak bergerak, harus

---

<sup>75</sup> M. Yahya Harahap (b), *Op. cit.* hal. 78-86;

mencantumkan jam, hari, bulan dan tahun pendaftaran, maka terhitung sejak jam, hari, bulan dan tahun pendaftaran berita acara sita jaminan telah sah dan mengikat atas barang yang disengketakan atau harta kekayaan Tergugat. Terhitung sejak saat itu pihak tersita (Tergugat) tidak diperbolehkan dan dilarang untuk memindahtangankan barang yang disita tersebut, baik berupa penjualan, penghibahan, atau penyerahannya kepada pihak ketiga. Pelanggaran atas larangan tersebut menimbulkan akibat hukum, dari segi hukum perdata pemindahan tersebut dianggap batal demi hukum, dan dari segi hukum pidana Tergugat dapat diancam dengan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 231 KUHP.

Adanya pengumuman berita acara sita bertujuan agar setiap orang bebas untuk melihatnya sehingga mereka mengetahui status barang tersebut. Dengan demikian bagi pihak lain yang ingin membeli atau menyewa suatu barang yang tidak bergerak, semestinya lebih dahulu memeriksanya di kantor pertanahan setempat, untuk mengetahui secara pasti apakah barang/tanah itu sedang berada dalam sita jaminan Pengadilan Negeri atau tidak. Sebab bila tidak dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang membeli barang tersebut dan berakibat batalnya jual beli.

Tugas untuk mengumumkan berita acara penyitaan dibebankan kepada panitera atau juru sita. Kelalaian juru sita yang tidak mendaftarkan berita acara penyitaan tersebut dapat merugikan pihak Penggugat. Apabila tidak dicatatkan maka pihak Tergugat (tersita) dapat mengalihkan barang/harta yang disita. Oleh sebab itu, demi kepentingan Penggugat maka sudah sewajarnya bagi Penggugat untuk ikut mengawasi pelaksanaan pengumuman dan pendaftaran berita acara tersebut.

Selain pengumuman berita acara sita, masih ada kewajiban yang harus dilakukan oleh juru sita. Juru sita yang melaksanakan penyitaan tersebut harus memerintahkan kepada Kepala Desa, letak barang/tanah yang akan disita tersebut berada, untuk mengumumkan adanya penyitaan terhadap suatu barang yang tidak bergerak yang dikenakan terhadap harta Tergugat. Cara pengumumannya dilakukan oleh Kepala Desa menurut kebiasaan

setempat, dengan sedapat mungkin diketahui secara luas oleh masyarakat, bisa melalui pengumuman di kantor Kepala Desa, di balai desa, dan lainnya.

## 2) Pernyataan Sah dan Berharga

Syarat formil lainnya yang juga harus dipenuhi adalah berupa pernyataan majelis hakim yang menegaskan sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh juru sita telah sebagai "*sah dan berharga*". Syarat formil pernyataan sah dan berharga ini ditetapkan oleh majelis hakim yang memerintahkan penyitaan. Syarat formil ini lazim disebut pernyataan berharga atau *van waarde verklaard*.

Mengenai tata cara dan saat pengumuman pernyataan dimaksud dilakukan dengan cara menyatakan sah dan berharga sita jaminan di persidangan, dengan dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Hakim ketua majelis wajib menyebut tanggal, bulan dan tahun serta nomor berita acara penyitaan. Pernyataan sah dan berharga tersebut dapat dinyatakan di persidangan tergantung dari waktu sita jaminan dilaksanakan dikaitkan dengan proses pemeriksaan perkara yang bersangkutan. Pernyataan tersebut dapat dilakukan pada sidang pertama apabila penyitaan telah dilakukan mendahului pemeriksaan perkara, atau dilakukan oleh hakim ketua majelis pada sidang berikutnya jika pelaksanaan penyitaan dilakukan pada saat proses pemeriksaan perkara sedang berlangsung, atau dapat juga diumumkan dalam persidangan khusus, artinya pelaksanaan sita jaminan dilakukan setelah pokok perkara diputuskan oleh pengadilan. Pengumuman yang telah dilakukan tersebut sebagaimana juga setiap peristiwa yang terjadi di persidangan haruslah dicatat oleh panitera dalam berita acara persidangan.

Pernyataan sah dan berharga sita jaminan di persidangan saja belumlah sempurna memenuhi persyaratan pengumuman. Agar persyaratan pengumuman di persidangan benar-benar sempurna atau sah dan berharga, dan ini sifatnya mutlak, maka haruslah majelis hakim menegaskan dalam amar Putusannya. Jadi sita jaminan yang telah diumumkan sah dan berharga di persidangan, dinyatakan lagi secara tegas dalam amar Putusan pokok

perkara dengan rumusan baku berbunyi : *menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag)*.

Mengenai tata cara pelaksanaan sita jaminan dijelaskan dalam Pasal 227 ayat (3) HIR. Tata caranya tunduk kepada ketentuan yang digariskan oleh Pasal 197, Pasal 198 dan Pasal 199 HIR. Apabila sita jaminan menyangkut mengenai barang bergerak maka syarat pelaksanaannya tunduk kepada Pasal 197 HIR, sedangkan apabila menyangkut mengenai barang tak bergerak maka berlaku segala ketentuan dalam Pasal 198 HIR, yaitu wajib mendaftarkan dan mengumumkan berita acara penyitaan di kantor pendaftaran yang berwenang untuk itu.

M. Yahya Harahap menjelaskan dari Pasal 198 HIR tersebut maka dapat ditarik pokok-pokok tata cara dari sita jaminan yakni sebagai berikut:<sup>76</sup>

**1. Berdasarkan Perintah Ketua Majelis**

Bahwa landasan utama pelaksanaan sita jaminan apabila permohonan sita jaminan dikabulkan oleh Majelis Hakim. Sita jaminan dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan yang dituangkan dalam bentuk surat penetapan yang diterbitkan oleh Ketua PN atau majelis yang bersangkutan, dimana surat tersebut berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk melaksanakan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat;

**2. Panitera Melaksanakan Sita Jaminan**

Pejabat yang berfungsi untuk melaksanakan perintah penyitaan adalah panitera Pengadilan Negeri. Dalam hal panitera berhalangan maka dapat diganti oleh pejabat atau pegawai lain berdasarkan penunjukan yang dilakukan oleh panitera yang bersangkutan. Tidak mutlak harus panitera, bahkan sekarang ini tugas melaksanakan penyitaan tersebut dilakukan oleh juru sita yang secara khusus bertugas untuk itu berdasarkan surat pengangkatan;

**3. Memberitahukan Penyitaan kepada Tergugat.**

---

<sup>76</sup> M. Yahya Harahap, *Op.cit.*, hal. 342-343;

Pemberitahuan perihal penyitaan adalah merupakan syarat formil yang harus dipenuhi agar dapat terlaksananya sita. Pemberitahuan tersebut berisi mengenai hari, tanggal, bulan, tahun dan jam serta tempat dilaksanakannya penyitaan. Tujuannya adalah agar Tergugat menghadiri penyitaan dan pelaksanaan sita yang tidak diberitahukan kepada terduga adalah tidak sah;

**4. Juru Sita Dibantu oleh 2 (dua) Orang Saksi.**

Dalam melakukan penyitaan, juru sita harus dibantu oleh dua orang saksi, saksi-saksi tersebut bisa pegawai Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau orang lain, dan disebutkan dalam berita acara secara jelas : nama dan tempat tinggal saksi serta pekerjaan para saksi, harus berusia 21 (duapuluh satu) tahun atau lebih, Warga Negara Indonesia dan sudah cakap dalam hukum. Saksi juga dapat berasal dari kepala desa atau warga setempat namun tidak diwajibkan;

**5. Pelaksanaan Sita Dilakukan di Tempat Barang Terletak.**

Pelaksanaan sita jaminan harus secara langsung di tempat dimana barang yang akan disita tersebut berada, terutama apabila barang yang hendak disita adalah benda tidak bergerak baik berupa tanah atau rumah. Juru sita dan saksi yang melaksanakan penyitaan harus mendatangi tempat barang tak bergerak yang hendak disita. Terhadap penyitaan barang tak bergerak, juru sita dan saksi harus mengukur dan mencocokkan luas dan batas-batasnya sesuai yang disebut dalam permohonan sita;

**6. Membuat Berita Acara Sita.**

Berita acara sita adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh juru sita, sebab tanpa berita acara sita, maka penyitaan tidak sah secara formil dan dianggap tidak pernah ada (*never existed*) serta tidak mempunyai kekuatan hukum (*no legal force*). Isi daripada suatu berita acara sita pada pokoknya mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Menyebut nomor, tanggal, dan tahun surat penetapan perintah sita, sebagai dasar pelaksanaan sita;

- b. Menyebut jam, tanggal, hari dan bulan dan tahun pelaksanaan penyitaan;
- c. Mencantumkan nama, pekerjaan dan tempat tinggal saksi-saksi;
- d. Menyebut secara jelas dan rinci-rinci serta jumlah barang yang disita;
- e. Jika tersita hadir, dibuat penjelasan bahwa berita acara dibuat di hadapan tersita, sedangkan apabila tersita tidak hadir maka harus dicatat dalam berita acara;
- f. Penegasan penjagaan sita diserahkan kepada tersita;
- g. Berita acara ditandatangani juru sita dan kedua orang saksi.

#### **7. Meletakkan Barang Sitaan di Tempat Semula.**

Hal ini sehubungan dengan prinsip yang meliputi beberapa aspek hukum yang harus ditegakkan pengadilan dalam melaksanakan sita:

- a. Penjagaan sita atas barang bergerak atau tidak bergerak harus diserahkan kepada tersita dan tersita dilarang mengalihkan maupun menyerahkan penjagaan dan penguasaan kepada pemohon sita (Penggugat) atau kepada pihak ketiga;
- b. Tersita berhak penuh memakai, menikmati, atau mengoperasikan kegiatan usaha yang melekat pada barang sita, kecuali apabila pemakaian itu berakibat barang sitaan menjadi habis dalam pemakaian.

#### **8. Menyatakan Sita Sah dan Berharga.**

Pasal 226 ayat (9) HIR memerintahkan hakim untuk menyatakan sita sah dan berharga (*goed en van warken verklaren*), apabila gugatan Penggugat dikabulkan. Pernyataan sita sah dan berharga harus disebutkan dalam diktum amar Putusan yang bersifat deklaratif dengan menyatakan sita jaminan sah dan berharga. Meskipun sita dijalankan sebelum pemeriksaan dan sebelum dijatuhkannya Putusan, saat dan pengucapan Putusan, dengan cara mencantumkannya dalam amar Putusan. Selama proses pemeriksaan berjalan, secara formil belum melekat sifat *sah dan berharga*, dan sewaktu-waktu dapat dicabut atau diangkat oleh pengadilan.

### 2.3.4 Sahnya Sita Jaminan

Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa sita jaminan yang diletakkan atas harta Tergugat baru dapat dianggap sempurna mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada semua pihak (dalam hal ini para pihak yang berperkara maupun pihak ketiga) apabila telah sempurna dipenuhinya syarat-syarat formil yaitu:

- a. Pendaftaran (pengumuman berita acara sita jaminan) di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu.
- b. Pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam persidangan sesuai tata cara yang ditentukan.
- c. Mencantumkan pernyataan sah dan berharga dalam amar Putusan.

Jika salah satu syarat formil tersebut diabaikan, kekuatan hukum mengikat belum melekat pada suatu sita jaminan. Dengan demikian sita jaminan tersebut tidak membawa akibat hukum apa-apa bagi para pihak terutama kepada pihak ketiga. Namun dalam praktek, kealpaan dan kelalaian memenuhi syarat formil pencantuman pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam amar Putusan selalu dapat dimaafkan. Kelalaian tersebut tidak dianggap mutlak membatalkan sita jaminan, dan dapat diperbaiki, bahkan selalu diperbaiki oleh peradilan yang lebih tinggi, misalnya terjadi kesalahan di Pengadilan Negeri, maka kelalaian tersebut akan diperbaiki dan disempurnakan oleh peradilan tingkat banding atau tingkat kasasi.

Dari syarat formil yang ada, maka syarat pendaftaran (pengumuman) adalah bersifat mutlak, kelalaian atas syarat ini tidak dapat ditolerir sebagaimana kelalaian atas pencantuman pernyataan sah dan berharga dalam amar Putusan. Apabila syarat formil pendaftaran (pengumuman) tidak dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri, maka sejak semula sita jaminan tidak mengikat dan tidak mempunyai akibat hukum apa-apa terutama kepada pihak ketiga. Sita yang demikian selamanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Jadi pada dasarnya kekuatan hukum mengikat terhadap para pihak terutama kepada pihak ketiga dari suatu sita jaminan yang dilakukan, adalah pada terpenuhinya syarat pendaftaran di

kantor pendaftaran yang telah ditentukan untuk itu, misalnya untuk tanah adalah di kantor pertanahan dimana tanah yang disita itu berada.

Dalam hal terjadi penyitaan dua kali terhadap barang/tanah yang sama, untuk menentukan sita jaminan yang mana yang dianggap sah dan mengikat, maka harus kembali melihat kepada syarat formil pendaftaran (pengumuman) yaitu pada jam, tanggal, hari, bulan dan tahun dari pendaftaran sita jaminan tersebut. Artinya walaupun sita jaminan yang didaftarkan tersebut adalah merupakan tindakan penyitaan yang terakhir, namun yang didaftarkan terlebih dahulu adalah sita jaminan tersebut, maka sita jaminan yang didaftarkan terlebih dahulu adalah yang sah dan mengikat.

Jangkauan kekuatan mengikat dari suatu sita jaminan adalah meliputi para pihak yang berperkara (Penggugat dan Tergugat), dan orang lain atau pihak ketiga yang tidak terlihat dengan perkara tersebut. Namun sifat kekuatan hukum mengikatnya terhadap pihak ketiga, tidak sampai menghapuskan atau mengururkan hak pihak ketiga. Pihak ketiga dapat mengajukan upaya hukum yang bertujuan untuk mempertahankan hak dan kepentingannya atas barang yang disita, yaitu dengan mengajukan upaya hukum berupa gugatan, bantahan atau perlawanan (*darden verzet*) atas penyitaan berdasarkan hak milik. Kekuatan hukum mengikat dari sita jaminan kepada pihak ketiga hanya bersifat larangan untuk mengadakan transaksi pengalihan hak dari Tergugat kepada pihak ketiga, baik berupa jual beli, hibah, sewa menyewa, serta pembebanan dengan lembaga jaminan.

Kekuatan mengikat dari suatu sita jaminan yang dilaksanakan tentunya membawa akibat hukum bagi pihak yang terkena sita jaminan tersebut. Ada dua akibat hukum yang dapat dikemukakan, yaitu:<sup>77</sup>

#### **1. Pemindahan atau Pembebanan Batal Demi Hukum**

Apabila sita jaminan telah sah dan berharga, maka terhitung sejak tanggal keabsahannya, sita jaminan tersebut telah mengikat kepada pihak Tergugat maupun pihak ketiga berupa larangan untuk:

- a. Mengalihkan kepada pihak ketiga (menjual, menghibahkan atau menukarkan);

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, hal. 93-99;

- b. Membebaskan dengan lembaga jaminan kepada pihak ketiga berupa membebani dengan hak tanggungan, menggadaikan atau mempersewakan.

Pelanggaran atas pelarangan berdasarkan hukum tersebut di atas mengakibatkan tindakan pengalihan atau pembebanan yang dilakukan antara pihak Tergugat dengan pihak ketiga menjadi *batal demi hukum*. Akan tetapi sebaliknya, jika barang/tanah yang disita belum didaftarkan (diumumkan) di kantor pencatatan, maka sita jaminan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Dengan kata lain tidak membawa akibat hukum apapun bagi para pihak yang berperkara dan terutama bagi pihak ketiga. Dengan demikian maka batal demi hukum tidak hanya jual beli/pengalihan haknya saja, tetapi juga termasuk tindak lanjut yang mengikuti pelanggaran pengalihan atau pembebanan. Sebagai contoh adalah : apabila Tergugat menjual tanah yang telah disita, maka jual beli tersebut, termasuk Akta PPAT dan Sertipikat yang telah balik nama atas nama pembeli, menjadi batal demi hukum. Sehingga secara yuridis, sertipikat yang timbul dari pelanggaran pengalihan tersebut menjadi tidak berkekuatan hukum atau *no legal force*.

## 2. **Mempunyai Kekuatan Sita Eksekusi (*eksekutorial beslag*)**

Akibat hukum yang lainnya adalah sita jaminan dengan sendirinya menjadi sita eksekutorial. Artinya terhadap barang sita jaminan dapat dilakukan eksekusi apabila gugatan Penggugat dikabulkan berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Akibat hukum yang terkandung dalam makna “sita eksekusi dengan sendirinya menjadi sita eksekusi” adalah suatu kekuatan hukum memaksa kepada pihak Tergugat untuk tunduk mematuhi eksekusi atas barang/tanah yang berada dalam sita jaminan.

### 2.3.5 Pencabutan Sita Jaminan

Yang dimaksud dengan pencabutan sita jaminan adalah pembatalan dan perintah pengangkatan sita yang sudah sempat dilaksanakan, dan pembatalan itu

dilakukan oleh hakim baik sewaktu proses persidangan masih berjalan ataupun pada saat Putusan akhir dijatuhkan. Dari pengertian tersebut, memberi kejelasan kepada kita bahwa hukum membuka kemungkinan untuk membatalkan dan memerintahkan pengangkatan sita jaminan yang sudah dilaksanakan. Dengan kata lain hakim berwenang untuk membatalkan dan sekaligus memerintahkan pengangkatan sita.

Pencabutan atas sita jaminan yang telah dilaksanakan tentunya harus berdasarkan alasan-alasan yang dibenarkan oleh hukum. Alasan-alasan atau dasar-dasar yang dibenarkan oleh hukum tersebut adalah:<sup>78</sup>

### **1. Berdasarkan Penolakan Gugatan**

Apabila gugatan Penggugat ditolak oleh hakim, sita jaminan yang sudah sempat dilaksanakan otomatis dibatalkan dan diangkat. Hal itu sesuai dengan sifat sita jaminan yang keberadaannya dalam suatu perkara tergantung dari gugatan pokok. Sifat pembatalannya adalah *imperatif* atau memaksa, sehingga apabila gugatan Penggugat ditolak maka hakim harus mencabut sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut. pembatalan atau pencabutan sita jaminan tersebut harus dinyatakan dalam Putusan akhir dan tercantum dalam amar Putusan sebagai syarat formil sahnyanya pencabutan tersebut, sebab bila tidak tercantum dalam amar Putusan maka akan berakibat tetap melekatnya sita jaminan tersebut atas barang yang disita, dan dengan sendirinya pengangkatan sita jaminan tidak bisa dilakukan.

### **2. Pencabutan Dibarengi dengan Penggantian Jaminan**

Yang dimaksud adalah sita jaminan dicabut karena ada penggantian barang jaminan, dengan cara sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut dicabut dan berbarengan dengan itu sita langsung dialihkan terhadap barang lain sebagai penggantinya. Cara pencabutan tersebut harus memenuhi syarat yaitu, *pertama*, pencabutan sita jaminan tersebut harus berdasarkan adanya permohonan yang diajukan baik oleh pihak Tergugat/Tersita, maupun pihak ketiga. Kedua, pihak yang mengajukan permohonan pencabutan sita jaminan tersebut, harus menyerahkan barang lain sebagai pengganti jaminan

---

<sup>78</sup> Retnowulan Sutantio, *Op. cit.*, hal. 113-128;

sebelumnya. Dan ketiga, barang pengganti tersebut nilainya harus cukup dan sesuai dengan nilai gugatan Penggugat, bisa beberapa barang pengganti atau satu saja tapi yang terpenting nilainya tidak boleh lebih kecil.

### 3. **Pencabutan Berdasakan Penggugat Tidak Dapat Membuktikan**

Dalam hal ini, Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan barang yang disita adalah milik Tergugat, pada saat pemeriksaan/persidangan, sebaliknya Tergugat dapat memberikan bukti dan fakta bahwa barang tersebut bukan milik Tergugat.

### 4. **Pencabutan Berdasar Kekeliruan**

Yang dimaksud adalah bahwa atas sita jaminan yang dilaksanakan tersebut ternyata telah terjadi kekeliruan baik kekeliruan tentang hak milik (barang yang disita bukan milik Tergugat), jenis barang yang disita salah, jumlah atau ukuran barang yang disita keliru, atau batas dan letak barang yang disita salah. Sumber utama kekeliruan adalah dari pihak Penggugat yang salah memberikan data barang yang akan disita.

### 5. **Pencabutan Berdasarkan Darden Verzet**

Artinya bahwa terhadap sita jaminan yang dilakukan, pihak ketiga yang ternyata adalah sebagai pemilik mengajukan *perlawanan* atau *darden verzet* guna membela dan melindungi hak dan kepentingannya yang dirugikan atas sita yang dilakukan, dan itu dibenarkan oleh undang-undang.

## B. **POSISI KASUS DAN ANALISA PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG RI No. 278 PK/Pdt/2010**

### 2.4 **Uraian Singkat Kasus Posisi**

Kasus ini berawal dari jual beli antara Tuan Johannes Irwanto Putro (Penggugat) selaku pembeli dengan Nyonya Janda Griet Patras Tarandung (Tergugat I) selaku penjual, dengan obyek jual beli berupa sebidang tanah negara seluas 5.565 m<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) dengan surat

ukur No. 84 tertanggal 11 Agustus 1920, yang dikenal sebagai Jalan Mangkubumi No. 18-20-22 Yogyakarta. Namun setelah jual beli dilakukan tanah tersebut belum diserahkan oleh pihak penjual kepada Tuan Johannes Irwanto Putro, ternyata diketahui bahwa tanah tersebut tengah diduduki dan dikuasai oleh Tuan Hengkie Soediono (Tergugat IV). Berdasarkan tindakan Tuan Hengkie Soediono tersebut maka Tuan Johannes Irwanto Putro selaku Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Sehubungan dengan gugatan tersebut, Penggugat juga mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut.

Adapun asal mula tanah tersebut adalah berasal dari milik almarhum Tuan Frits Laoh yang telah meninggal dunia pada tanggal 18 Juni 1961, dengan meninggalkan 3 (tiga) orang ahli waris yaitu : Vera Cristina Francina Laoh, Martinus Reynier Laoh, dan Karel Philip Max Laoh, masing-masing untuk 1/3 (satu pertiga) bagian. Dimana kemudian bagian Nyonya Vera Christina Francina Laoh telah dihibahkan untuk seluruhnya kepada Tuan Martinus Reynier Laoh dan Tuan Karel Philip Max Laoh berdasarkan Akta Hibah Bagian Ahli Waris No. 77 tertanggal 27 Juni 1985, sehingga Nyonya Vera Christina Francina Laoh sudah tidak mempunyai hak atas harta peninggalan lagi. Selanjutnya bagian Tuan Martinus Reynier Laoh (meninggal 15 Maret 1987) dan Tuan Karel Philip Max Laoh (meninggal 30 April 1990) masing-masing dihibahkan kepada Nyonya Janda Griet Patras Tarandung (Tergugat I) dan Nyonya Asia Muchtar masing-masing berdasarkan surat Hibah tertanggal 5 Januari 1987 dan surat Hibah tertanggal 4 Februari 1987. Bahwa kemudian Nyonya Asia Muchtar menguasai kepada Tergugat I untuk menjual bagian dari harta warisan Frits Laoh yang menjadi haknya dengan Akta Kuasa tertanggal 31 Oktober 1992.

Bahwa Tuan Hengkie Soediono memperoleh tanah tersebut dari Tuan Raden Noto Soewito (Tergugat III) berdasarkan Akta Jual Beli No. 66 tertanggal 30 April 1991 yang dibuat di hadapan Notaris Daliso Rudianto, S.H., Notaris di Yogyakarta (Turut Tergugat I). Dimana alas kepemilikan Tuan Raden Noto Soewito adalah berdasarkan jual beli dengan Nyonya Norma C.F. Tambayong dan Tuan Frits Nikolas Laoh Tembayong (bersama-sama Tergugat II) selaku penjual dan ahli waris dari Vera Christina Francina Laoh. Dimana Tergugat II

mendalilkan bahwa Tuan Karel Philip Max Laoh telah mencabut hibah kepada Tergugat I pada tanggal 20 Juni 1988.

Kemudian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara memenangkan Tuan Johannes Irwanto Putro dan menyatakan bahwa Tuan Johannes Irwanto Putro selaku Penggugat adalah satu-satunya pemilik/pemegang hak atas tanah dan bangunan rumah dari obyek sengketa tersebut. Sehingga para Tergugat tidak berhak atas obyek sengketa dan harus menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Tuan Johannes Irwanto Putro selaku Penggugat.

Dalam perjalanan kasus tersebut ternyata Tuan Hengkie Soediono mengajukan permohonan penerbitan sertipikat atas sebagian tanah tersebut, yakni sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B.117/Gowongan Gambar Situasi (GS) No. 775/1996 dan sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B.125/Gowongan Gambar Situasi (GS) No. 776/1996, setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No. 20 dan No. 22 Yogyakarta. Kemudian tanah tersebut dialihkan oleh Tuan Hengkie Soediono kepada PT. Excelcomindo Pratama, Tbk sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli PPAT No. 67 dan No. 68 tertanggal 17 September 2002, yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta.

Bahwa kemudian terhadap tanah tersebut akan dilakukan eksekusi sita jaminan (*conservatoir beslag*) sehubungan dengan pelaksanaan Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Karena alasan tersebut maka PT. Excelcomindo Pratama, Tbk (Pelawan) mengajukan perlawanan pihak ketiga (*dardenverzet*) kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 05/PDT.PLW/2007/PN.YK.

## 2.5 Analisa Kasus

Untuk menganalisa permasalahan tersebut adalah dengan melihat segi yuridis dari sita jaminan yakni *pertama*, kekuatan mengikat dari sita jaminan; dan *kedua*, keabsahan jual beli barang sita dan kedudukan pembeli dalam jual beli tersebut.

### 2.5.1 Kekuatan Mengikat Sita Jaminan

Bahwa dalam hal tanah yang berada dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*) Pengadilan Negeri adalah dilarang untuk dialihkan maupun dibebankan. Dimana kekuasaan Tergugat (pihak yang tersita) atas barang tersebut telah beralih ke dalam penjagaan (*custody*) dari Pengadilan Negeri. Tujuan dari sita jaminan adalah demi menjamin hak Penggugat agar gugatannya tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dikarenakan obyek sengketa telah dialihkan oleh Tergugat kepada Pihak Ketiga. Penggugat dapat memohonkan kepada Pengadilan Negeri bersamaan dengan diajukannya gugatannya tersebut, agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek sengketa dengan dugaan bahwa Tergugat akan menggelapkan atau mengalihkan obyek sengketa yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak/tanah dan bangunan.<sup>79</sup> Terhadap permohonan tersebut maka Pengadilan Negeri akan mengeluarkan penetapan akan dikabulkan atau tidaknya sita jaminan tersebut. Apabila sita jaminan dikabulkan maka Tergugat tidak dapat melakukan pengalihan (jual beli) maupun pembebanan terhadap obyek yang tersita dan tanah. Oleh karenanya segala tindakan pengalihan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Pihak Ketiga adalah batal demi hukum

Bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan diatas tanah obyek sengketa tersebut pada faktanya tidak pernah dinyatakan sah dan berharga dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 34/Pdt.G/1994. Dimana Tuan Johannes Irwanto Putro selaku Penggugat sudah mengajukan permohonan sita jaminan atas obyek sengketa sebagaimana ternyata dalam petitum gugatan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 34/Pdt.G/1994 pada poin ke-13 yang berbunyi:

*“Bahwa karena Penggugat khawatir akan tindakan Para Tergugat II, III, IV yang mungkin bisa saja menjual/menggadaikan rumah/tanah sengketa lagi kepada pihak lain, dan juga untuk menjamin pembayaran ganti rugi yang dimohonkan Penggugat andaikata dikabulkan, dan juga mengingat dokumen-dokumen/bukti Penggugat adalah otentik dan berkekuatan hukum, maka Penggugat mohon agar Pengadilan melakukan Sita Jaminan (CB) atas rumah/tanah sengketa dan rumah Tergugat II di Jalan Flamboyant No. 1 Rt.003/05 Jatibening I Bekasi Jawa Barat dan rumah kediaman*

<sup>79</sup> Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (R.I.B), *Statsblaad Tahun 1941 Nomor 44*, Pasal 227 ayat (1);

*Tergugat I di Jalan Angrek No. 1 Rt.003/012 Kelurahan Rawabadak Kecamatan Koja Tanjung Priok Jakarta Utara sebelum sidang Pengadilan Perkara ini dimulai/dibuka.”*

Namun dalam kenyataannya sepanjang perjalanan kasus tersebut, permohonan sita jaminan Penggugat tersebut tidak pernah dinyatakan sah dan berharga dalam putusan hakim. Bahwa pernyataan sah dan berharga suatu sita jaminan adalah merupakan syarat formil yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan sita jaminan. Bahwa Pasal 226 ayat (9) HIR menyatakan bahwa hakim wajib untuk menyatakan sah dan berharga (*goed en van waarde verklaren*). Ketentuan ini juga ditegaskan dalam Pasal 226 ayat (7) HIR, bahwa apabila gugatan dikabulkan maka dalam amar Putusan harus mencantumkan 2 (dua) hal yaitu:

1. Menyatakan sita sah dan berharga, dan
2. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan barang sitaan kepada Penggugat.

Maka dalam amar Putusan harus terdapat diktum yang bersifat deklaratif yang menyatakan sita jaminan sah dan berharga apabila gugatan penggugat dikabulkan. Memperhatikan ketentuan tersebut, pernyataan sita sah dan berharga hanya dapat dilakukan pada saat penjatuhan Putusan apabila gugatan dikabulkan. Meskipun sita dijalankan sebelum pemeriksaan dan sebelum dijatuhkannya Putusan, saat menyatakan sah dan berharganya penyitaan ialah bersamaan dengan penjatuhan dan pengucapan Putusan, dengan cara mencantulkannya dalam amar Putusan. Selama proses pemeriksaan berjalan, secara formil belum melekat sifat *sah dan berharga*, dan sewaktu-waktu masih dapat dicabut atau diangkat oleh pengadilan.

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 05 / PDT.PLW / 2007 / PN.YK., Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa karena dalam amar Putusan perkara No. No. 38 / PDT / G / 1994 / PN.JKT.UT tidak tercantum amar yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas obyek tanah sengketa maka dengan demikian sita jaminan tidak pernah melekat atas obyek tanah sengketa dan atas obyek sengketa tersebut dapat diterbitkan sertipikat dan dapat dialihkan kepada Pihak Ketiga. Lebih lanjut lagi

dalam pertimbangannya Majelis Hakim didasarkan pada adanya Surat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, atas rencana pelaksanaan Putusan perkara No. 38/Pdt.G/1994, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menetapkan bahwa Putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan sebagaimana terbukti dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut tertanggal 19 Desember 2006 yang pada pokoknya berbunyi:

*“Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut. tanggal 23 Oktober 2002 yang menimbulkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 03/Pdt.Del/2002/PN.YK. jo. No. 34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut., tanggal 05 November harus dicabut.”*

Maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil dari Tuan Johannes Irwanto Putro yang menyatakan bahwa obyek tanah sengketa berada dalam status sita jaminan pada saat jual beli dilakukan antara Tuan Hengkie Soediono dengan PT. Excelcomindo Pratama, Tbk, adalah tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk ditolak. Dari uraian tersebut maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Putusannya menyatakan bahwa jual beli antara Tuan Hengkie Soediono dengan PT. Excelcomindo Pratama, Tbk adalah sah demi hukum. Sehingga kemudian Majelis Hakim dalam Putusannya menyatakan bahwa:

- *Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang baik dan Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah SHGB No. B 117/Gowongan, Gambar Situasi No. 775/1996 dan SHGB No. B 125/Gowongan, Gambar Situasi No. 776/1996 setempat dikenal sebagai Jl. Mangkubumi No. 20 dan No. 22.*

Bahwa dari uraian tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa Hukum Acara Perdata mempersyaratkan adanya pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan agar suatu sita jaminan dapat mengikat obyek sengketa dengan sempurna. Namun dalam Hukum Tanah diatur bahwa suatu tanah yang berada dalam sengketa tidak dapat diperjualbelikan. Hal demikian sebagaimana ternyata dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Kepala

Kantor Pertanahan menolak pendaftaran jual beli apabila tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.

Apabila dilihat pada putusan No. 38 / PDT / G / 1994 / PN.JKT.UT., mengenai sengketa awal jual beli tanah hibah warisan antara Tuan Johannes Irwanto Putro (Penggugat) melawan Tuan Hengkie Soediono (Tergugat IV), Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan Putusan sebagai berikut:

- *Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;*
- *Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 175 tanggal 12 Oktober 1992 yang dibuat di hadapan Notaris J.L. Waworuntu, antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum, sehingga dengan dasar Akta tersebut **Penggugat adalah satu-satunya pemilik/pemegang hak yang sah atas 2/3 (dua pertiga) bagian rumah/tanah yang dikenal dengan Jl. Mangkubumi No. 18-20-22 Yogyakarta sesuai Surat Ukur No. 84 tanggal 11 Agustus 1920;***
- *Menyatakan secara hukum para Tergugat II sebagai Ahli Waris Alm. Ny. Vera Christina Francina Laoh, tidak berhak atas tanah sengketa dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah/rumah sengketa yang bukan haknya kepada Tergugat III;*
- *Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;*
- *Menghukum Tergugat IV atau orang-orang yang telah mendapat hak dari pada untuk dalam tempo 14 (empat belas) hari setelah Putusan ini, menyerahkan dengan baik dan kosong 2/3 (dua pertiga) dari rumah/tanah sengketa yang dikenal dengan Jl. P. Mangkubumi No. 18-20-22 Yogyakarta kepada Penggugat, kalau perlu dengan meminta bantuan Polisi R.I. dan alat-alat Kekuasaan Negara R.I. lainnya;*

Kemudian atas Putusan tersebut Tuan Hengkie Soediono selaku Tergugat IV mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut. Dalam Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusan No. 145 / PDT / 1995 / PT.DKI., menerima permohonan banding Tuan Hengkie Soediono dan dalam putusannya menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut. Tuan Hengkie Soediono kemudian mengajukan Permohonan Kasasi dimana Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. 2218 K

/ Pdt / 1996 menyatakan menolak permohonan kasasi Tuan Hengkie Soediono. Lebih lanjut lagi Tuan Hengkie Soediono tersebut mengajukan permohonan Peninjauan Kembali, dimana Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Peninjauan Kembali No. 434 PK / Pdt / 1999 menyatakan menolak permohonan Peninjauan Kembali tersebut. Maka dengan demikian Tuan Hengkie Soediono sudah tidak dapat mengajukan upaya hukum lagi dan Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa pengabulan gugatan tersebut mengandung makna bahwa barang yang dikuasai oleh Tergugat IV adalah terbukti benar milik Penggugat. Pada kasus gugatan pengembalian hak milik, dalam amar Putusan dicantumkan perintah untuk menghukum Para Tergugat termasuk Tuan Hengkie Soediono sebagai pihak yang menguasai obyek sengketa, untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Tuan Johannes Irwanto Putro sebagai pihak yang dimenangkan. Dimana dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 38 / PDT / G / 1994 / PN.JKT.UT., dinyatakan juga bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (*uit voer baar bij voorrad*).

Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) Rbg memberi hak kepada Penggugat untuk mengajukan permintaan agar Putusan dapat dijalankan esekusiya terlebih dahulu, sekalipun dilakukan upaya hukum oleh Tergugat. Sesuai dengan bunyi Putusan tersebut maka penyerahan barang sitaan tersebut bersifat serta merta, sehingga dapat dijalankan eksekusi penyerahannya dari Tergugat kepada Penggugat meskipun Tergugat mengajukan permohonan banding, dengan alasan bahwa barang itu adalah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat tanpa hak secara melawan hukum.<sup>80</sup> Selain itu maksud dari amar Putusan yang memerintahkan penyerahan barang sitaan adalah merupakan landasan eksekusi terhadap barang sita segera setelah Putusan dijatuhkan meskipun Tergugat menyatakan banding. Maka seharusnya tanah tersebut diserahkan kepada Tuan Johannes Irwanto Putro secara serta merta pada saat dijatuhkannya Putusan Pengadilan Negeri tersebut.

---

<sup>80</sup> M. Yahya Harahap, *Op. cit.*,

Bahwa ternyata pada saat perkara naik banding, ternyata Tuan Hengkie Soediono mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas obyek sengketa tersebut pada tahun 1996 dimana diketahui bahwa pada saat itu tanah masih dalam proses hukum yakni tahap pengajuan banding. Walaupun demikian Kantor Pertanahan tetap menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B.117/Gowongan Gambar Situasi (GS) No. 775/1996 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B.125/Gowongan Gambar Situasi (GS) No. 776/1996, setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No. 20 dan No. 22 Yogyakarta. Kemudian tanah tersebut dialihkan dengan jual beli kepada PT. Excelcomindo Pratama, Tbk dengan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Sehingga terhadap sertifikat tersebut dilakukan pendaftaran tanah dan balik nama keatas nama PT. Excelcomindo Pratama, Tbk.

Apabila dilihat dari segi pendaftaran tanahnya, maka Kantor Pertanahan telah melakukan cacat kadasteral. Seharusnya terhadap tanah negara seluas  $\pm 5.565 \text{ m}^2$  tersebut, tidak boleh diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B 117/Gowongan dan No. B 125/Gowongan sampai ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan tetap. Menurut Pasal 31 ayat (2) jo. Pasal 30 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa jika di dalam buku tanah terdapat catatan mengenai data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Bahwa catatan mengenai hal tersebut baru dapat dihapus setelah tercapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau telah diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana ternyata dalam Pasal 30 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, tindakan Tuan Hengkie Soediono yang mengajukan permohonan sertifikat dan kemudian mengalihkannya kepada PT. Excelcomindo Pratama, Tbk adalah merupakan perbuatan melawan hukum, walaupun sita jaminan belum dinyatakan sah dan berharga. Kemudian dilihat dari segi pendaftaran tanahnya maka Kantor Pertanahan seharusnya tidak menerbitkan

sertipikat atas permohonan pensertipikatan tanah tersebut dan tidak mencatatkan peralihan haknya.

### **2.5.2 Keabsahan Jual Beli Tanah Sita Jaminan dan Kedudukan Pembeli**

Bahwa dalam melaksanakan jual beli ada 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan sebagai syarat, agar jual beli menjadi sah dan dapat didaftarkan yaitu:

1. Subyek Jual Beli Tanah

Perlu diperhatikan subyeknya baik pembeli dan penjual. Apakah penjual berhak melakukan penjualan tersebut atau apakah penjual itu adalah pemegang hak yang sah. Sebab apabila penjual bukan pemilik yang sah maka jual beli secara hukum dianggap tidak pernah terjadi. Kemudian dari sisi pembeli adalah apakah pembeli berhak untuk memegang hak atas tanah yang diperjualbelikan tersebut. Pada kasus tersebut, penjual adalah Tuan Hengkie Soediono dan pembeli adalah PT. Excelcom Pratama, Tbk, dimana keduanya adalah berhak untuk menguasai tanah Hak Guna Bangunan sebagaimana ternyata dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA.

2. Obyek Jual Beli Tanah

Obyek jual beli adalah hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan menurut peraturan perundang-undangan terutama dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, misalnya adalah Hak Guna Bangunan. Dalam kasus yang terjadi, obyek jual belinya adalah 2 (dua) hak atas tanah dengan alas Hak Guna Bangunan yakni SHGB No. 117/Gowongan Gambar Situasi No. 775/1996 dan SHGB No. 125/Gowongan Gambar Situasi No. 776/1996, dimana hak atas tanah tersebut dapat diperjual belikan. Terhadap hal ini perlu diperhatikan mengenai kebenaran data fisik dan data yuridisnya. Data fisik adalah mengenai lokasi, luas dan batas-batasnya, sebagaimana yang tercantum dalam buku tanah di Kantor Pertanahan setempat.<sup>81</sup> Mengenai data yuridisnya adalah mengenai keabsahan dari kepemilikan dari penjual untuk mengalihkan hak atas tanah. Pada tanah yang diletakkan sita jaminan

---

<sup>81</sup> Effendie Parangin, *Op. cit.*, hal. 8-9;

atau sedang dalam sengketa terhadap pihak lain di Pengadilan, maka terhadap tanah tersebut tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga. Mengenai hal penyitaan dan perihal berada dalam sengketa di Pengadilan tersebut harus terdaftar dan dicatat dalam buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan setempat.

### 3. Akta Jual Beli

Setelah dua syarat materil diatas telah dipenuhi maka harus dipenuhi syarat formil yakni guna pengumuman peralihan haknya dengan mendaftarkan jual beli tersebut di Kantor Pertanahan. Agar dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan maka pelaksanaan jual beli tersebut harus dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat di hadapan dan oleh PPAT. Jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT yang wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi tanah yang akan dijual. Sebelum dilakukan pembuatan akta jual beli tersebut, maka sebelumnya PPAT harus melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan setempat apakah sertipikat asli sesuai dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan, apakah tanah berada dalam sengketa di Pengadilan atau sedang diletakkan sita jaminan. Setelah dilakukan pemeriksaan dan sertipikat tidak bermasalah maka jual beli tersebut dapat dilakukan.

Apabila ditinjau dari syarat-syarat tersebut, dalam kasus yang ada telah terjadi jual beli antara Tuan Hengkie Soediono selaku penjual dan PT. Pratama, Tbk selaku pembeli. Dimana dalam jual beli tersebut telah tercapai kesepakatan harga atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. P. Mangkubumi No. 20-22 dengan harga Rp. 8.482.500.000,- (delapan milyar empat ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Lebih lanjut lagi kesepakatan jual beli tersebut dilakukan di hadapan seorang PPAT yakni Muchammad Agus Hanafi, S.H., sebagaimana terbukti dalam Akta Jual Beli Nomor 67/2002 untuk SHGB No. 117/Gowongan Gambar Situasi No. 775/1996 dan Akta Jual Beli Nomor 68/2002 untuk SHGB No. 125/Gowongan Gambar Situasi No. 776/1996. Atas jual beli tersebut telah dilakukan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan Yogyakarta, maka nama PT. Excelcomindo Pratama, Tbk tercantum dalam

masing-masing sertipikat sebagai pemilik yang baru. Namun kemudian terhadap tanah tersebut akan dilakukan eksekusi sita jaminan. Maka terbukti bahwa Tuan Hengkie Soediono tidak memenuhi sebagai syarat subyektif jual beli, karena penjual tidak memiliki hak untuk menjual hak atas tanah tersebut.

Bahwa dilihat dari permasalahan yang ada, maka kita tinjau mengenai sah atau tidaknya jual beli terhadap barang sita. Jual beli adalah merupakan perjanjian yang konsensual, maka terhadap jual beli berlaku syarat sah perjanjian. Dimana diatur mengenai syarat sah perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yakni sebagai berikut:

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *Suatu sebab yang tidak terlarang.*

Apabila dilihat dari syarat sahnya perjanjian, terutama mengenai keabsahan obyek yang diperjualbelikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) KUHPer. Sebagaimana kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1332 KUHPerdota bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan, kemudian Pasal 1337 KUHPerdota menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Barang sita adalah termasuk barang yang dilarang untuk diperjual-belikan menurut peraturan perundang-undangan. Hal demikian dinyatakan dalam Pasal 199 HIR dan Pasal 215 Rbg yang melarang Tergugat untuk menjual, menghibahkan, memindahkan barang itu dalam bentuk apapun dan kepada siapapun. Pelanggaran atas larangan tersebut menimbulkan 2 (dua) akibat baik dari hukum perdata maupun hukum pidana. Dari segi hukum perdata maka jual beli atau pemindahan hak tersebut batal demi hukum (*null and void*), oleh karena itu status barang kembali kepada keadaan semula sebagai barang sitaan dan pemindahan dianggap tidak pernah terjadi. Dari segi hukum pidana maka perbuatan jual beli atau pemindahan hak tersebut dapat diancam melakukan

tindakan pidana menurut Pasal 231 KUHPidana, yakni berupa kejahatan dengan sengaja melepaskan barang yang telah disita menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa dengan demikian dalam hal tanah yang berada dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*) Pengadilan Negeri adalah dilarang untuk dialihkan maupun dibebankan. Dimana kekuasaan Tergugat (pihak yang tersita) atas barang tersebut telah beralih ke dalam penjagaan (*custody*) dari Pengadilan Negeri. Terhadap permohonan tersebut maka Pengadilan Negeri akan mengeluarkan penetapan akan dikabulkan atau tidaknya sita jaminan tersebut. Apabila sita jaminan telah sah mengikat maka Tergugat tidak dapat melakukan pengalihan (jual beli) maupun pembebanan terhadap obyek yang tersita dan tanah. Oleh karenanya segala tindakan pengalihan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Pihak Ketiga adalah batal demi hukum.

Dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 05/PDT.PLW/2007/PN.YK pada halaman 31, disebutkan bahwa jual beli tanah obyek sengketa berdasarkan Akta jual beli PPAT tertanggal 17 September 2002 adalah sah karena sita jaminan tidak pernah dinyatakan sah dan berharga. Lebih lanjut lagi dalam pertimbangan Putusan tersebut menyebutkan bahwa terdapat bukti surat Pengadilan Negeri Yogyakarta yang telah menerima pendelegasian pengangkatan sita jaminan tersebut, dengan Penetapan No. 02/Pdt/Del/1993/PN.Yk, tanggal 16 Juni 1993, dimana Pengadilan Negeri Yogyakarta telah melakukan pengangkatan sita jaminan dimaksud.

Bahwa terlepas dari apakah sita jaminan dinyatakan sah dan berharga atau tidak, namun tanah tersebut berada dalam sengketa sehingga tidak diperbolehkan untuk dialihkan. Lebih lanjut lagi jual beli tanah obyek sengketa tersebut terjadi pada tanggal 17 September 2002, dimana tanah tersebut telah menjadi milik Tuan Johannes Irwanto Putro berdasarkan Putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sebagai pihak yang paling berhak atas tanah. Demikian ternyata dari Putusan-Putusan sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut;
2. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 145 / Pdt / 1995 / PT.DKI;

3. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2218 / K / 1996;
4. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 434 / PK / 1999.

Dengan demikian Putusan-Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan kepada para Tergugat dalam perkara sudah tidak dapat mengajukan upaya hukum apapun untuk merubah Putusan-Putusan tersebut. Diketahui juga bahwa terkait dengan penerbitan sertipikat atas tanah obyek sengketa tersebut secara pidana saat ini Termohon Kasasi V tengah menjalani pemeriksaan pengadilan selaku Terdakwa di Pengadilan Negeri Yogyakarta, dalam perkara No. 316/Pid.B/2007/PN.YK dalam dakwaan memberi keterangan palsu atas penerbitan kedua sertipikat tersebut.

Bahwa dengan demikian secara hukum jelas bahwa tanah sengketa telah menjadi milik Pemohon Kasasi, maka jual-beli tanah berdasarkan Akta PPAT No. 67/2002 dan Akta PPAT No. 68/2002, masing-masing tertanggal 17 September 2002, antara Tuan Hengkie Soediono dengan PT. Excelcomindo Pratama, Tbk harus dinyatakan batal demi hukum, dan kerugian atas jual beli yang batal tersebut menjadi tanggung jawab penjual (Tuan Hengkie Soediono). Hal demikian adalah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1471 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

*“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.”*

Lebih lanjut lagi dalam putusan Peninjauan Kembali No. 278 PK/PDT/2010 terdapat bukti-bukti dari Tergugat berupa surat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 5 Oktober 1994 No. W22.DA.HT.01. 10.3152, obyek sengketa telah disita atas permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Mei 1991 No. 06/Pdt/Del/1991/Plw.Yk jo. No 110/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Selatan, karena itu jual beli obyek sengketa yang dilakukan PT. Excelcomindo Pratama, Tbk dengan Tuan Hengkie Soediono pada tanggal 17 September 2002 adalah cacat hukum.

Maka dengan demikian seharusnya pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh Kantor Pertanahan, demikian sebagaimana ternyata dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Namun dalam kasus yang terjadi Kantor Pertanahan Yogyakarta tetap mendaftarkan peralihan haknya dan mencatatkan nama PT. Excelcomindo Pratama, Tbk sebagai pemilik sertipikat yang baru.

Dari uraian tersebut diatas maka Tuan Hengkie Soediono harus menanggung penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada PT. Excelcomindo Pratama, Tbk. Pasal 1474 ayat (2) KUHPerdara menyebutkan kewajiban utama Tuan Hengkie Soediono sebagai seorang Penjual yakni untuk memberi pertanggungan atau jaminan, bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan. Kemudian ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 1491 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penjual harus menanggung/menjamin barang yang dijual dalam keadaan tenteram dan damai dalam kekuasaan pemilikan pembeli, tanpa ganggu gugat dari siapapun; dan menjamin bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat yang nyata. Bahwa apabila kedua hal tersebut tidak ditanggung/dijamin oleh penjual maka pembeli dapat meminta pembatalan jual beli yakni dengan melakukan tuntutan pembatalan atas dasar salah sangka; atau merupakan tindakan untuk menuntut wanprestasi atas dasar penjual tidak melaksanakan prestasi yang seharusnya. Kedua bentuk jaminan tersebut adalah merupakan alasan pembeli untuk menuntut ganti rugi dan pembatalan perjanjian jual beli. Jaminan atas gangguan dan cacat barang merupakan kewajiban yang harus ditanggung oleh penjual demi hukum. Dengan kata lain, kewajiban menjamin barang yang dijual adalah kewajiban yang lahir dengan sendirinya menurut hukum, sekalipun jaminan tersebut tidak disebutkan dalam perjanjian. Tujuan penjaminan ini adalah agar pembeli tidak mengalami kerugian, baik atas sebagian atau seluruh barang yang dibeli, juga agar barang yang dibeli benar-benar terlepas dari hak yang dimiliki oleh pihak ketiga.

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut maka PT. Excelcomindo Pratama, Tbk berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian jual beli dan pembayaran ganti, rugi, dan segala biaya yang telah dikeluarkan sehubungan dengan tindakan wanprestasi dari Tuan Hengkie Soediono. Terutama pengembalian uang sebesar Rp. 8.482.500.000,- (delapan milyar empat ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang telah dibayarkan oleh PT. Excelcomindo Pratama, Tbk sebagai harga pelunasan jual beli.

### **2.5.3. Analisa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 278 PK / PDT / 2010 menurut peraturan perundang-undangan.**

Bahwa untuk syarat sah dan mengikatnya suatu sita jaminan maka harus dipenuhi syarat-syarat formilnya terlebih dahulu. M. Yahya Harahap menyebutkan mengenai syarat-syarat formil tersebut sebagai berikut:<sup>82</sup>

1. Sita jaminan dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan dalam bentuk surat penetapan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri atau majelis hakim yang memeriksa perkara bersangkutan yang berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk melaksanakan sita jaminan terhadap kekayaan Tergugat;
2. Sita jaminan dilakukan oleh panitera atau juru sita dengan dibantu oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk itu. Pelaksanaan sita dilakukan di tempat barang terletak dengan memberitahukan perihal penyitaan tersebut kepada Tergugat terlebih dahulu. Atas penyitaan tersebut maka dibuat berita acara yang ditandatangani oleh juru sita dan para saksi.
3. Sita jaminan harus dinyatakan sah dan berharga sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 226 ayat (9) HIR. Apabila gugatan penggugat dikabulkan maka dalam amar Putusan tersebut harus terdapat diktum yang bersifat deklaratif yang menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga.

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1917 K /PDT / 2008 menyatakan bahwa:

---

<sup>82</sup> M. Yahya Harahap, *Op. cit.*, hal. 342-343;

*“Keadaan obyek sengketa masih dalam status sita Conservatoir Beslag yang ditetapkan berdasarkan Penetapan Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jak.Ut yang menurut peraturan yang berlaku, maka tanah/barang yang berada dalam keadaan sita tidak boleh diperjualbelikan, seperti dalam perkara aquo, walaupun sita belum dinyatakan sah dan berharga, tapi jelas dalam keadaan sengketa.*

Ditinjau dari Putusan Kasasi tersebut maka ditarik suatu asas hukum baru yang menyatakan bahwa barang yang diletakkan dalam sita jaminan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak ketiga walaupun belum dinyatakan sah dan berharga. Karena dilihat dari segi Hukum Acara bahwa karena sita jaminan tidak pernah dinyatakan sah dan berharga dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 38 / Pdt / G / 1994 / PN.Jkt.Ut, dimana menurut Pasal 226 ayat (9) HIR sita jaminan tersebut belum lahir secara yuridis dan belum mengikat obyek jaminan secara sah. Akan tetapi dilihat dari segi Hukum Tanah bahwa tanah obyek sengketa tersebut jelas berada dalam sengketa mengenai kepemilikan, maka menurut Pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997 maka seharusnya tanah aquo tidak dapat dialihkan dan tidak dapat didaftarkan mengenai peralihan haknya oleh para pihak sampai ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan pihak yang paling berwenang atas tanah tersebut.

Bahwa putusan Peninjauan Kembali No. 278 PK / Pdt / 2010 jo. Kasasi No. 1917 / K / Pdt., tersebut telah membatalkan putusan *judex facti* yakni putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 59 / PDT / 2007 / PTY jo. Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 05 / Pdt.Plw / 2007 / PN.Yk. Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah keliru dalam memberi putusannya karena terikat pada akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT yakni akta jual beli No. 67/2002 dan No. 68/2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Muchammad Agus Hanafi, S.H., PPAT di Yogyakarta. Majelis Hakim Pengadilan Negeri berpendapat bahwa prosedur kepemilikan PT. Excelcomindo Pratama, Tbk adalah benar dan sesuai dengan hukum, yakni sejak dibuatnya Akta Jual Beli tersebut sampai dengan diterbitkannya Sertipikat Hak

Guna Bangunan No. 117/Gowongan dan No. 125/Gowongan, sehingga PT. Excelcomindo Pratama, Tbk adalah pembeli yang beritikad baik.

Bahwa keabsahan jual beli tidak hanya terpaut pada pembuatan Akta Jual Beli saja, namun mencakup keseluruhan proses yakni dimulai dari sebelum pembuatan Akta, pada saat pembuatan Akta hingga saat Akta selesai dibuat yakni dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan dan diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. PPAT adalah sebagai pihak yang membuat akta, berkewajiban untuk memeriksa status tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut, dan Kantor Pertanahan seharusnya menolak pencatatan pemindahan hak yang obyeknya masih dalam sengketa.

Dalam pertimbangan hukum putusan Peninjauan Kembali No. 278 PK/Pdt/2010 jo. putusan Kasasi No. 1917 K/Pdt/2008, Mahkamah Agung membatalkan jual beli yang dilakukan oleh PT. Excelcomindo Pratama, Tbk dan Tuan Hengkie Soediono, karena tanah tersebut masih menjadi obyek sengketa, yang mana menurut peraturan berlaku seharusnya tanah yang berada dalam keadaan sengketa tidak boleh diperjualbelikan. Walaupun sita jaminan belum dinyatakan sah dan berharga namun sudah pasti dalam sengketa. Menurut Pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997 maka pendaftaran peralihan haknya harus ditolak oleh Kantor Pertanahan. Selain itu sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tuan Johannes Irwanto Putro adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut, oleh karenanya sudah sepatutnya Tuan Johannes Irwanto Putro mendapatkan haknya sebagai pemenang dalam sengketa pengadilan. Hal demikian juga dinyatakan dalam Pasal 45 ayat (2) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 dimana peralihan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka pendaftarannya ditolak oleh Kantor Pertanahan. Maka dengan demikian putusan Mahkamah Agung sudah benar dan tepat dalam penerapan hukumnya.

Sebenarnya telah terjadi cacat kadasteral dalam penerbitan sertipikat tersebut. Dimana sertipikat tersebut diterbitkan pada tahun 1996 sedangkan sebenarnya pada tanggal 3 Oktober 1994 telah diajukan gugatan oleh Tuan Johannes Irwanto Putro ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Seharusnya sertipikat

tidak diterbitkan walaupun ada perintah pengangkatan sita terhadap kedua obyek tanah tersebut, namun kedua tanah tersebut merupakan obyek sengketa dan sudah diajukan gugatan ke Pengadilan. Dimana menurut Pasal 31 ayat (2) jo. Pasal 30 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 PP No. 24 Tahun 1994 menyatakan bahwa jika dalam buku tanah terdapat catatan bahwa terhadap hak atas bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya sedang disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan, maka penerbitan sertipikat yang bersangkutan ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai. Bahwa yang terjadi dalam kasus adalah Kantor Pertanahan Yogyakarta tetap menerbitkan sertipikat tersebut, padahal sudah jelas terdapat sengketa mengenai tanah tersebut.

Disini kemungkinan terdapat kesalahan koordinasi antara Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Kantor Pertanahan Yogyakarta, karena perihal sengketa dan sita jaminan sebenarnya sudah diketahui oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dari Tahun 1993. Sebagaimana ternyata dari Bukti T.V.7 yakni fotocopy Surat ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta No. W7.DC.HT.058/1998 Eks 2001, VI.1993.03 tertanggal 8 Juni 1993, ternyata bahwa tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jl. P. Mangkubumi No. 20 Yogyakarta, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 336 / PDT.G / VI / 1991 / JKT.PST, tertanggal 28 Oktober 1991, telah dilakukan Sita Jaminan. Walaupun kemudian sita tersebut kemudian diangkat, namun terbukti bahwa perihal sengketa terhadap tanah-tanah tersebut sebenarnya sudah diketahui sejak Tahun 1993. Maka seharusnya Kantor Pertanahan Yogyakarta tidak menerbitkan sertipikat atas tanah-tanah tersebut. Sebaiknya Kantor Pertanahan Yogyakarta lebih berhati-hati dalam menerbitkan sertipikat a quo karena hal ini tentu saja merugikan Tuan Johannes Irwanto Putro sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Selanjutnya kedua sertipikat yang cacat hukum tersebut dialihkan dengan jual beli kepada PT. Excelcomindo Pratama, Tbk. Terhadap jual beli tersebut

dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli PPAT No. 67 dan No. 68 tertanggal 17 September 2002, yang dibuat di hadapan Muchammad Agus Hanafi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta. Berdasarkan akta PPAT tersebut dilakukan pendaftaran atas perubahan data yuridis, yakni perubahan subyek pemegang hak atas tanah yang telah beralih dari atas nama penjual menjadi ke atas nama pembeli. Dalam amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung berpendapat bahwa:

*“Tindakan dari PT. Excelcomindo Pratama, Tbk yang telah membeli obyek sengketa dari Tuan Hengkie Soediono adalah tindakan yang tidak hati-hati, dimana seharusnya lebih dahulu di cek tentang keadaan tanah yang akan dibeli itu. Sehingga dengan demikian PT. Excelcomindo Pratama, Tbk selaku Pelawan tidak dapat dikategorikan sebagai Pelawan yang benar dan pembeli yang beritikad baik.”*

Bahwa atas amar putusan ini, PT. Excelcomindo Pratama, Tbk selaku Pemohon Kasasi menyatakan telah melakukan pemeriksaan dan pengecekan di Kantor Pertanahan Yogyakarta melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni Muchamad Agus Hanafi, S.H. Sebagaimana ternyata dari Buku Tanah yang telah di cap/stempel resmi oleh Kantor Pertanahan Yogyakarta masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2002 dan 2 September 2002.

Dalam putusan Peninjauan Kembali No. 278 PK/PDT/2010, Majelis Hakim berpendapat bahwa Buku Tanah dan lampirannya tidak membuktikan bahwa obyek sengketa sah milik Pemohon Kasasi karena terdapat bukti-bukti dari Tergugat yakni Bukti T.I.12 berupa surat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 5 Oktober 1994 No. W22.DA.HT.01. 10.3152, obyek sengketa telah disita atas permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Mei 1991 No. 06 / Pdt / Del / 1991 /Plw.Yk jo. No 110 / Pdt / G / 1991 / PN.Jkt.Selatan.

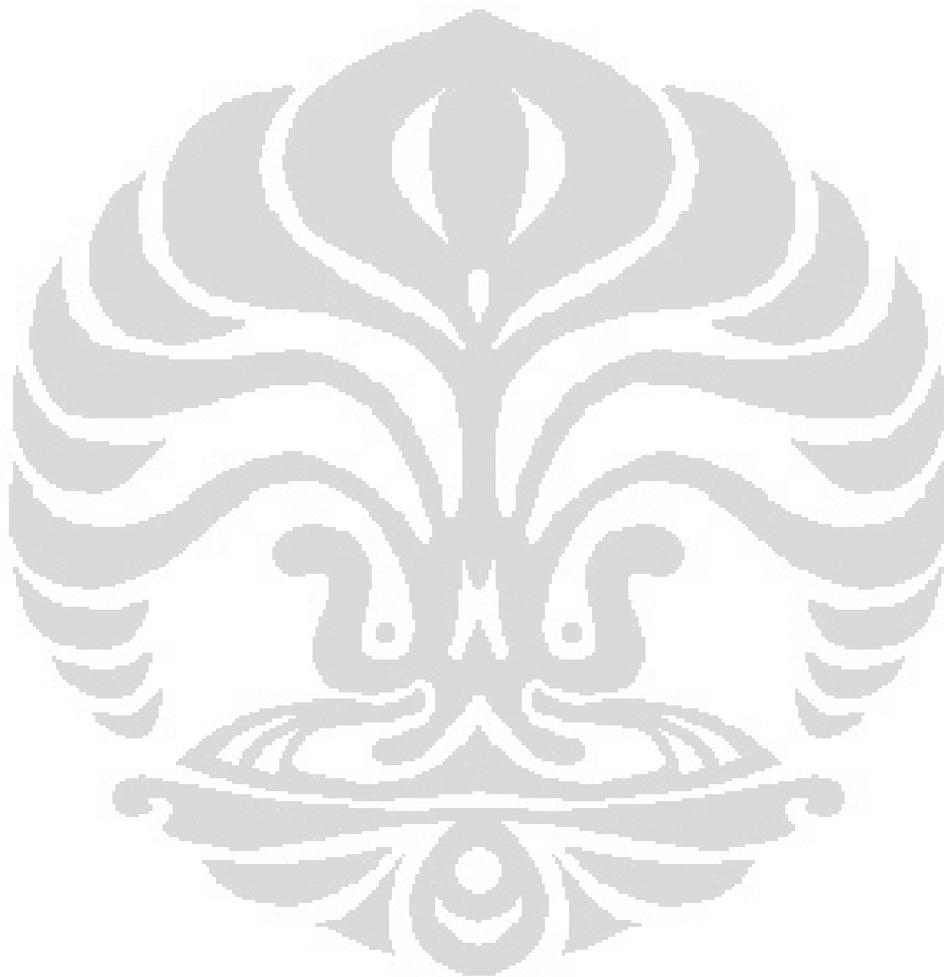
Bahwa kewajiban untuk mengecek tentang keadaan tanah ada pada PPAT selaku pejabat yang bertugas melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah. Dimana sebelum membuat akta jual beli, PPAT wajib melakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian sertipikat dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan. Disebutkan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 bahwa PPAT berhak untuk menolak membuat akta apabila sertipikat hak atas tanah sebagai

obyek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya. Namun apabila PPAT yang bersangkutan tetap membuat akta jual beli dengan mengabaikan adanya larangan pemindahan tanah yang berada dalam sengketa tersebut, maka akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut adalah batal demi hukum. Terhadap akta yang demikian maka Kantor Pertanahan berhak untuk menolak pendaftaran peralihannya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997.

Bahwa jual beli terjadi pada tanggal 17 September 2002 dimana sebenarnya telah terdapat Putusan berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Peninjauan Kembali No. 434 / PK / 1999 yang diputus pada tanggal 11 Oktober 2005. Dimana dalam Putusan tersebut pada intinya memenangkan Tuan Johannes Irwanto Putro sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa. Apabila PPAT mengetahui mengenai hal tersebut namun tetap membuat akta jual belinya dan mendaftarkan akta tersebut di Kantor Pertanahan, maka PPAT telah melakukan kelalaian yang menyebabkan akta tersebut batal demi hukum. Atas kerugian akibat kejadian tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 akibat melalaikan tugasnya sebagai pejabat pelaksana pendaftaran tanah maka PPAT dapat dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Pasal 55 Peraturan Ka. BPN-RI No. 1 Tahun 2006 juga mengisyaratkan adanya tanggung jawab pribadi PPAT atas kerugian yang timbul sebagai akibat pembuatan akta PPAT.

Dari uraian tersebut diatas maka penulis berpendapat seharusnya Kantor Pertanahan Yogyakarta dan Muchammad Hanafi, S.H., selaku PPAT yang membuat akta jual beli tersebut, juga harus dilibatkan dalam perkara. Karena kedua pihak tersebut adalah institusi dan pejabat yang berwenang untuk menerbitkan sertipikat bersangkutannya dan melakukan tugas pendaftaran tanah. Maka sebaiknya Kantor Pertanahan Yogyakarta dan PPAT bersangkutan disertakan dalam perkara sebagai Turut Tergugat agar masing-masing dapat

diminta keterangannya dan dituntut pertanggungjawabannya, sehingga mendapat putusan yang seadil-adilnya bagi para pihak.



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1 Kesimpulan**

3.1.1 Bahwa suatu barang yang berada dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga dengan jual beli, walaupun sita jaminan tersebut belum dinyatakan sah dan berharga dalam amar Putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim. Bahwa menurut Hukum Acara Perdata, pernyataan sah dan berharga suatu sita jaminan dalam amar Putusan hakim adalah syarat formil yang harus dipenuhi agar sita jaminan dapat mempunyai kekuatan hukum yang memaksa (*legal force*) kepada para pihak. Namun menurut Hukum Tanah, terlepas dari adanya pernyataan sah dan berharganya suatu sita jaminan, tapi jelas terhadap kedua bidang tanah tersebut sedang berada dalam keadaan sengketa. Lebih lanjut lagi, telah terdapat Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tuan Johannes Irwanto Putro sebagai pemilik yang sah atas kedua tanah sengketa tersebut. Oleh karenanya tindakan peralihan hak melalui jual beli yang dilakukan oleh Tuan Hengkie Soediono kepada PT. Excelcomindo Pratama, Tbk adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Pendaftaran pencatatan oleh Kantor Pertanahan mengenai peralihan hak tersebut, juga telah melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf (e) dan (f) PP No. 24 Tahun 1997, dimana seharusnya Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan dan perbuatan

hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

3.1.2 Bahwa jual beli yang dilakukan antara Tuan Hengkie Soediono selaku penjual dengan PT. Excelcomindo Pratama, Tbk selaku pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum. Karena obyek jual sedang berada dalam sengketa dan diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*). Lebih lanjut lagi pada saat dilakukan jual beli atas kedua obyek tanah tersebut, telah dinyatakan sebagai milik Tuan Johannes Irwanto Putro berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Seharusnya sebagai pembeli yang beritikad baik maka PT. Excelcomindo Pratama, Tbk melakukan pengecekan terlebih dahulu mengenai keadaan tanah yang akan dibeli. Dengan demikian PT. Excelcomindo Pratama, Tbk hanya dapat menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada Tuan Hengkie Soediono selaku penjual.

3.1.3 Bahwa Putusan Peninjauan Kembali No. 278 PK / PDT / 2010, Mahkamah Agung sudah benar dan tepat dalam penerapan hukumnya. Dalam Putusan Kasasi No. 1917 K/Pdt/2008, Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Negeri No. 05 / PDT.PLW / 2007 / PN. YK dan Pengadilan Tinggi No. 59 / PDT / 2007 / PTY, Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah salah dalam menerapkan hukum. Dimana pada Pengadilan Negeri Majelis Hakim menyatakan PT. Pratama Excelcomindo, Tbk sebagai pembeli yang beritikad baik. Dengan alasan sita jaminan tidak pernah dinyatakan sah dan berharga, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek jual beli tidak berada dalam Sita Jaminan. Bahwa jual beli dilakukan pada saat dilakukan jual beli pada saat telah diberikan Putusan Kasasi oleh Mahkamah Agung RI yang memenangkan Tuan Johannes Irwanto Putro

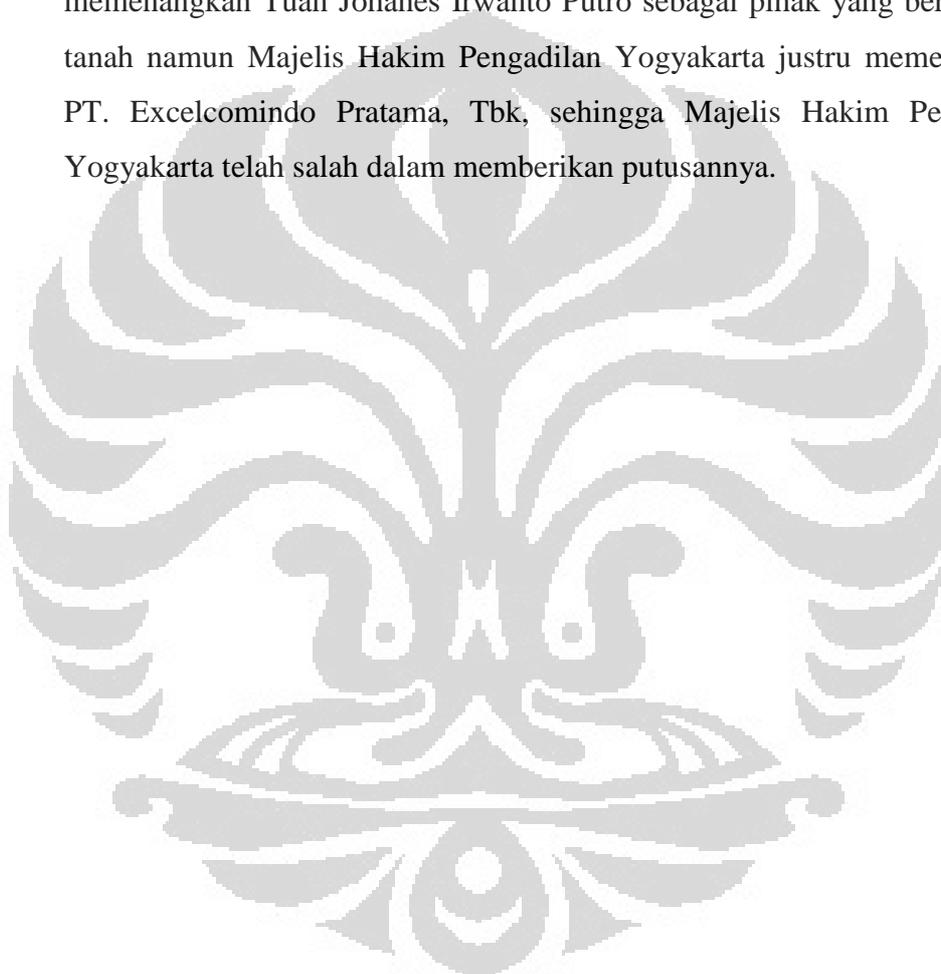
sebagai pemilik yang sah atas kedua tanah tersebut. Maka disini terlihat bahwa Pengadilan Negeri telah salah menerapkan hukum. Dalam putusan Kasasinya Mahkamah Agung berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan oleh PT. Excelcomindo Pratama, Tbk dan Tuan Hengkie Soediono adalah tidak sah. Karena obyek sengketa masih dalam status sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang ditetapkan berdasarkan Penetapan Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 34/PDT.G/1994/PN.Jak.Ut., yang mana menurut peraturan berlaku seharusnya tanah yang berada dalam keadaan sita tidak boleh diperjualbelikan, walaupun sita belum dinyatakan sah dan berharga, namun jelas terhadap tanah tersebut sedang dalam keadaan sengketa.

### **3.2 Saran**

- 3.2.1 Bahwa PT. Excelcomindo Pratama, Tbk sebagai pembeli seharusnya mengindahkan pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara perihal sita jaminan tersebut. Apabila diketahui perihal sita jaminan tersebut maka seharusnya jangan dilakukan jual beli tersebut. Karena PT. Excelcomindo Pratama, Tbk dianggap mengetahui adanya sita jaminan tersebut, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia tidak menganggap PT. Excelcomindo Pratama, Tbk sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga dalam amar putusan tidak diberikan perlindungan hukum.
- 3.2.2 Bahwa seharusnya antara Kantor Pertanahan Yogyakarta dengan Pengadilan Negeri terdapat hubungan yang sinergis. Dimana Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku pihak yang berwenang untuk menjatuhkan sita jaminan telah memberitahukan perihal sita jaminan tersebut kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta selaku Pengadilan yang menerima delegasi. Maka seharusnya Pengadilan Negeri Yogyakarta memberitahukan perihal Sita Jaminan tersebut kepada Kantor Pertanahan Yogyakarta, dan Kantor Pertanahan Yogyakarta seharusnya mengindahkan perihal pendaftaran sita jaminan tersebut. Hal demikian agar Kantor Pertanahan Yogyakarta lebih berhati-hati dalam menerbitkan sertipikat dan menerima pendaftaran jual beli,

sehingga mencegah pihak-pihak yang beritikad buruk untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak ketiga.

3.2.3 Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Yogyakarta dalam memberikan putusannya juga memperhatikan putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa sebenarnya telah terdapat putusan dari Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2218 K/PDT/1996 yang telah memenangkan Tuan Johannes Irwanto Putro sebagai pihak yang berhak atas tanah namun Majelis Hakim Pengadilan Yogyakarta justru memenangkan PT. Excelcomindo Pratama, Tbk, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Yogyakarta telah salah dalam memberikan putusannya.



## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU:

Abdurrahman. *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*. Cet. ke-2. Bandung : Alumni, 1983.

\_\_\_\_\_. *Tentang dan Sekitar UUPA*. Cet. ke-1. Bandung : Alumni, 1984.

Effendie, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung : Alumni, 1993.

\_\_\_\_\_. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Cet. ke-2. Bandung : Alumni, 1993.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. ke-2. Bandung : Alumni, 1986.

\_\_\_\_\_. *Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2009.

Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional : Perkembangan Pemikiran & Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 1997*. Cet. ke-3. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2007.

\_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I. ed. Rev. Cet. ke-10. Jakarta : Djambatan, 2005.

Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda : Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cet. ke-1. Bandung : Mandar Maju, 2004.

Meliala, Qiran Syamsuddin. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta : Liberty, 1985.

Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Cet. ke-1. Yogyakarta : Karya Media, 2010.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1994.

Perangin, Effendi. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994.

- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Cet. ke-9. Bandung : CV Mandar Maju, 2011.
- Ranoemihardja, Atang. *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*. Cet. ke-1. Bandung : Tarsito, 1982.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Cet. ke-1. Jakarta : Sinar Grafika, 1987.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sutantio, Retnowulan. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Cet. ke-4. Bandung : Mandar Maju, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. ke-1. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.
- Suyuthi, Wildan. *Sita Eksekusi : Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta : PT. Tata Nusa, 2004.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2010.
- \_\_\_\_\_, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. ed.1. cet.3. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Cet. Ke-1. Surabaya : Arkola Offset, 2003.
- Wargakusumah, Hasan. *Hukum Agraria I*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1996), hal. 76-78;
- Zein, Ramli. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Jakarta : Rineka Cipta, 1994.

## **B. PERATURAN-PERATURAN:**

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta : Pradnya Paramitha, 2004.

*Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]*. Diterjemahkan oleh Moelyatno. Jakarta : Pradnya Paramitha, 1976.

*Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)*. Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (R.I.B). Statsblaad Tahun 1941 Nomor 44.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun*. UU No. 16 Tahun 1985. LN No. 75 Tahun 1985. TLN No. 3318.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996. TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1965 yang Mengatur tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya*. PMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1965. Ditetapkan pada tanggal 6 Desember 1965.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997. Ditetapkan pada tanggal 1 Oktober 1997.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara*. PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1999. Ditetapkan pada tanggal 19 Februari 1999.

### **3. JURNAL/MAKALAH**

Badan Pertanahan Nasional. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. Jakarta : Maret 1989.

Himpunan Tanya Jawab Rakerda MA-RI Tahun 1987-1993.

### **4. INTERNET**

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Tata Cara Jual Beli Tanah dan Balik Nama Sertipikat*. <http://kab-kendal.bpn.go.id/Propinsi/Jawa-Tengah/Kabupaten-Kendal/Artikel/TATA-CARA-JUAL-BELI-TANAH-DAN-BALIK-NAMA-SERTIPIKAT.aspx>. diunduh pada tanggal 25 Mei 2012.

## P U T U S A N

NO : 05 / PDT.PLW / 2007 / PN.YK ✓

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara --  
perkara Perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan  
sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. EXCELCOMINDO PRATAMA, Tbk, berkantor pusat di grhaXL, Jl.  
Mega Kuningan Lot E 4-7 No.1, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta 12950,  
yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **DEDY KURNIADI, SH, MH**,  
Advokad pada **DEDY KURNIADI & CO. LAWYER**, yang beralamat kanto  
di Wisma Tugu Raden Saleh, 5 Floor, Jl. Raden Saleh Raya Nomor 44 Jakarta  
10330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Januari 2007,  
selanjutnya disebut PELAWAN ; -----

### M E L A W A N

1. TN. JOHANES IRWANTO PUTRO, bertempat tinggal di Jl. Madrasah  
I No.20, RT/RW:001/04, Kelurahan Sukabumi Ilir, Kecamatan Kebon  
Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai : Terlawan I ; -----
2. NY. JANDA GRIET PATRAS TARANDUNG, bertempat tinggal di  
Jl. Anggrek No.1, RT/RW:003/012, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan  
Koja, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai : Terlawan II; -----
3. NY. NORMA CF. TAMBAYONG dan TN. FRITS NIKOLAS  
LAOH, bertempat tinggal di Jl. Flamboyan No.1, Bekasi, Jawa Barat,  
selanjutnya disebut sebagai : Terlawan III ; -----



4. TN. RAJEN NOTO SOEWITO, bertempat tinggal di Desa Kemusuk, Argomulyo, Sedayu Bantul, Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai :

Terlawan IV ;-----

5. TN. HENGKIE SOEDIONO, dahulu beralamat di Jl. P. Mangkubumi No.18-20-22, Yogyakarta, terakhir diketahui bertempat tinggal di Jatimulyo, Jl. Magelang No.113, RT/RW:017/004, Kricak, Tegalrejo Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai : Terlawan V ;-----

6. NOTARIS DALISO RUDIANTO, SH, bertempat tinggal di Jl. Mayor Suryotomo No.2 C, Loji Kecil, Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai

: Terlawan VI ;-----

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;-----

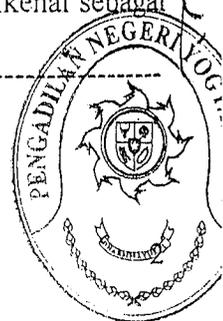
Setelah membaca surat – surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;-----

Memperhatikan Berita Acara Pemeriksaan Persidangan ;-----

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan melalui kuasanya tersebut diatas telah mengajukan perlawanan terhadap para Terlawan, tertanggal 16 Januari 2007, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, dibawah Register Nomor : 05 / Pdt.Plw / 2007 / PN YK. yang mengemukakan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PELAWAN adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah yakni sebagaimana yang terbukti dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No:B.117/Gowongan Gambar Situasi (GB) No.775/1996 dan SHGB No:B.125/Gowongan Gambar Situasi (GS) No:776/1996 beserta bangunan dan menara yang terletak diatasnya, setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No.20 dan No.22 Yogyakarta ;-----



2. Bahwa adapun dasar kepemilikan PELAWAN atas tanah SHGB No.B.117/Gowongan adalah didasarkan atas suatu peralihan hak yang sempurna sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana yang terbukti dari Akta PPAT No.67 tentang Jual Beli, yang dibuat oleh dan dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta, tertanggal 17 September 2002 ;-----
3. Bahwa demikian pula kepemilikan PELAWAN atas tanah SHGB No.125/Gowongan adalah didasarkan atas suatu peralihan hak yang sempurna sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang terbukti dari Akta PPAT No.68 tentang Jual Beli, yang dibuat oleh dan dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta, tertanggal 17 September 2002 ;-----
4. Bahwa sempurnanya kepemilikan PELAWAN atas kedua bidang tanah a quo adalah karena tidak terdapat sama sekali halangan hukum baik berupa sita Pengadilan maupun bentuk sanggahan apapun pada saat dilakukannya jual beli dan penyerahan hak dari pihak penjual kepada PELAWAN selaku Pembeli yang beritikad baik ;-----
5. Bahwa namun tanpa disangka-sangka PELAWAN dikejutkan dengan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 8 Januari 2007 No.02/Pdt.Eks.Del/2006 PN.YK. Jo NO.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. atas obyek tanah milik PELAWAN a quo setelah PELAWAN menerima Surat Pengadilan Negeri Yogyakarta No.W.22.Da.PA.04.07.81, tertanggal 11 Januari 2007 ;-----
6. Bahwa sebagai pemilik yang sah tentu saja PELAWAN memiliki kepentingan hukum yang harus PELAWAN pertahanankan atas adanya penetapan eksekusi a quo berdasarkan hal-hal sebagai berikut :
  - 6.1. bahwa tanah yang menjadi objek rencana eksekusi a quo adalah milik PELAWAN berdasarkan kepemilikan yang sah, bukanlah



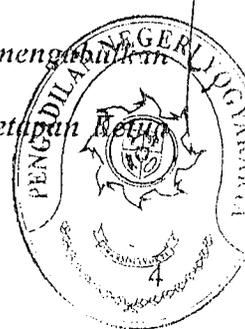
milik pihak TERGUGAT dalam perkara No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut. Sehingga putusan a quo tidaklah memiliki kekuatan hukum untuk dijalankan (non executable);----

6.2. bahwa PELAWAN sama sekali bukanlah pihak dalam perkara No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. sehingga eksekusi atas putusan a quo sangat melanggar hak dan kepentingan hukum PELAWAN karena apabila dijalankan maka sama artinya PELAWAN harus menanggung akibat hukum dari perkara yang terjadi diantara pihak-pihak lain diluar PELAWAN ;-----

6.3. bahwa sebagai pembeli yang bertitikad baik, kepemilikan PELAWAN adalah berdasarkan bukti hak yang sangat kuat sehingga sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum yang penuh. Jelasnya, kepemilikan sah PELAWAN atas tanah-tanah a quo tidaklah dapat direngut begitu saja tanpa didasarkan suatu putusan Pengadilan yang membatalkan keabsahan kepemilikan tersebut ;-----

7. Bahwa selain itu sesungguhnya atas rencana pelaksanaan putusan perkara No.38/Pdt.G/1994, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menetapkan bahwa putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan (non executable) sebagaimana yang terbukti dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut., tertanggal 19 Desember 2006 yang berbunyi :

*“Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Neger Jakarta Utara No.145/Pdt/Plw/1995/PN.Jkt.Ut. tanggal 18 Desember 1995 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.639/Pdt/1996 tanggal 10 Desember 1996 Jo Putusan Mahkamah Agung R.I No.1511 K/Pdt/1999 tanggal 11 April 2000 ternyata telah mengakibatkan perlawanan dari Pelawan (Natsir Thalib), sehingga Penetapan Ketua*



*Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut. tanggal dengan demikian amar putusan dalam perkara No.38/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut. tanggal 03 Oktober 1994 yang berkaitan dengan obyek sengketa beruah rumah/tanah sengketa yang dikenal dengan Jl. Mangkubumi No.113,22 Yogyakarta, tidak dapat dilaksanakan 23 Oktober 2002, tentang Teguran dalam perkara No.38/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut. tanggal 03 Oktober 1994 harus dicabut”;*-----

Menetapkan

*“ Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut. tanggal 23 Oktober 2002 yang menimbulkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta No.03/Pdt.Del/2002/PN.YK. Jo No.34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut. tanggal 05 Nopember 2002 dicabut”;*-----

8. Bahwa dengan berlandaskan kepemilikan sah dan ditambahkan lagi dengan dalil-dalil PELAWAN pada butir 6 dan 7 diatas, maka patut kiranya untuk menyatakan bahwa Perlawanan yang PELAWAN ajukan adalah sangat berdasarkan hukum demi mempertahankan hak dan kepentingan hukum PELAWAN;-----
9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 195 (6) HIR. dimana yang dilawan oleh PELAWAN dalam perkara ini adalah pelaksanaan putusan, maka berdasarkan segala dalil dan bukti yang dikemukakan diatas, adalah sangat berdasar hukum apabila PELAWAN menuntut agar Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.YK. Jo No.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 08 Januari 2007 berikut Penetapan-Penetapan dan atau Berita Acara – Berita Acara yang merupakan kelanjutannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai



kekuatan hukum mengikat terhadap PELAWAN sebagai Pihak Ketiga serta batal atau tidak-tidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum;--

10. Bahwa besar kekhawatiran PELAWAN eksekusi atas tanah milik PELAWAN a quo tetap dijalankan pada saat Perlawanan PELAWAN a quo diperiksa di Pengadilan, oleh karena itu PELAWAN memiliki kepentingan hukum agar Penetapan eksekusi terpaksa tidak dilaksanakan terlebih dahulu sebelum Perlawanan PELAWAN ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);-----

11. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan bagi PELAWAN untuk mengajukan Tuntutan Provisionil agar sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebelum memberikan putusannya dalam pokok perkara memberikan Putusan Provisionil yang menyatakan Penetapan Eksekusi No. 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.YK jo No 49/Eks/2006.PN.Jkt Ut Jo No 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt Ut tertanggal 8 Januari 2007 sepanjang yang berkaitan dengan bidang-bidang tanah milik Pelawan yang setempat dikenal sebagai Jl. P Mangkubumi No 20 - 22 Yogyakarta tidak dapat dilaksanakan hingga Perlawanan PELAWAN dalam perkara ini memperoleh Putusan yang berkekuatan Hukum Tetap ( Inkracht Van Gewijsde);-----

12. Bahwa mengingat tuntutan Proposional PELAWAN ini bukanlah tuntutan yang mengenai pokok perkara ( boedem geschill) dan juga karena didasarkan pada alasan-alasan yang mendesak maka adalah sangat patut dan berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Yogyakarta mengabulkannya;-----

13. Bahwa selanjutnya mengingat Perlawanan PELAWAN ini didasarkan bukti-bukti kepemilikan yang otentik maka perkenallah PELAWAN memohon sesuai dengan ketentuan Pasal 180



agar sudi kiranya Pengadilan Negeri Yogyakarta memberikan Putusan yang dapat dijalankan serta merta ( Oeitvoerbaar bij vooraad) ;-----

Berdasarkan uraian yang Pelawan kemukakan diatas, dengan hormat PELAWAN mohon agar Pengadilan Negeri Yogyakarta sesuai ketentuan Pasal 195 ayat (7) HIR melaporkan adanya Perlawanan ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta utara dan selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI.**

Menyatakan Penetapan Eksekusi No 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk jo No 49/Eks/2006/PN.Jkt Ut jo No. 38/Pdt.G/1994/ PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007 sepanjang yang berkaitan dengan bidang bidang tanah milik Pelawan yang setempat dikenal sebagai Jl. P. Mangkubumi No 20 – 22 Yogyakarta tidak dapat dilaksanakan hingga Perlawanan PELAWAN dalam perkara ini memperoleh Putusan yang berkekuatan Hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde);-----

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang baik;-----
2. Menyatakan PELAWAN adalah Pemilik yang sah atas tanah SHGB No B.117/Gowongan Gambar Situasi No 775 /1996 dan SHGB No B 125/Gowongan Gambar Situasi No. 776 / 1996 setempat dikenal sebagai Jl. P. Mangkubumi No. 20 dan No 22 ;-----
3. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk jo No 49/Eks/2006/PN.Jkt Ut jo No. 38/Pdt.G/1994/ Pn.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap PELAWAN sebagai Pihak Ketiga;-----
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap PELAWAN segala Penetapan maupun Berita Acara yang



merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk jo No 49/Eks/2006/PN.Jkt Ut jo No 38/Pdt.G/1994/ PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007;-----

5. Membatalkan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk jo No 49/Eks/2006/PN.Jkt Ut jo No 38/Pdt.G/1994/ PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007;-----

6. Membatalkan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta maupun Berita Acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk jo No 49/Eks/2006/PN.Jkt Ut jo No. 38/Pdt.G/1994/ PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007;-----

7. Menghukum Para TERLAWAN I sampai dengan VI untuk mentaati dan mematuhi Putusan dalam perkara ini ;-----

8. Menyatakan Putusan dalam Perkara Perlawanan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada sanggahan atau bantahan, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali ( Oeitvoerbaar bij vooraad );-----

9. Menghukum Para Terlawan I sampai dengan VI untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara Perlawanan ini;-----

**ATAU**

Apabila Pengadilan berpendapat lain , demi Peradilan yang baik ; PELAWAN mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa pada persidangan – persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak yang berperkara hadir dimana Pihak Pelawan diwakili oleh kuasanya tersebut diatas, sedangkan pihak Terlawan diwakili oleh kuasanya masing – masing, yaitu untuk Terlawan I diwakili oleh kuasanya :

1. DIAN RAHADIAN, SH, 2. HAYUN SHOBRI, SH, 3. ADIEM NOVERLY, SH dan 4. DINAR W. HENDIAN, SH kesemuanya Advokat



Pengacara, Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum yang beralamat dan berkantor pada Kantor Hukum **DIAN RAHADIAN, SH dan REKAN JI. Berlian No.18 Buah Batu, Kota Bandung**, yaitu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Pebruari 2007, Terlawar V hadir kuasanya : 1. **ACHIEL SUYANTO. S.SH, MH, MHum** dan 2. **WERDI HAPSARI MUARTI, SH**, kesemuanya adalah Advokad / Legal Consultant pada Law Office “ **ACHIEL SUYANTO & PARTNER** “, berkantor di **Jl. Ring Road Barat, No. 168 Dowangan, Bangunraden, Gamping, Sleman**, yaitu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Januari 2007, sedangkan Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan VI tidak hadir dipersidangan atau tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan, walaupun telah dipanggil secara sah menurut hukum, yakni berdasarkan Relas Panggilan, masing – masing : untuk Terlawan II sesuai Relas Panggilan tertanggal 31 Januari 2007, Terlawan III sesuai Relas panggilan tertanggal 26 Januari 2007, Terlawan IV sesuai Relas Panggilan tertanggal 27 Januari 2007 dan Relas Panggilan tertanggal 26 Pebruari 2007, dan Terlawan VI sesuai Relas panggilan tertanggal 24 Januari 2007, Relas panggilan tertanggal 13 Pebruari 2007, Relas panggilan tertanggal 26 Pebruari 2007 dan Relas Panggilan tertanggal 02 Maret 2007 ; -----

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara yaitu melalui Hakim Mediasi sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 2 Tahun 2003, akan tetapi tidak berhasil, oleh karena itu kemudian dilanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat Perlawanan dari Pelawan, dimana Pelawan menyatakan ada perubahan pada Perlawanannya halaman 1 (satu) angka 4 (empat) yaitu tentang identitas Terlawan IV, sebagaimana hal tersebut telah tercatat dengan jelas dalam Berita Acara Pemeriksaan Persidangan ; -----

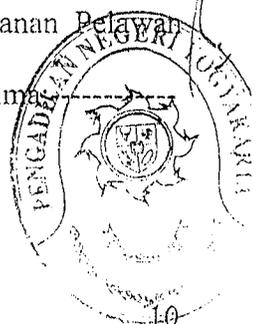


Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut, Pihak Terlawan I telah mengajukan jawabannya tertanggal 25 Maret 2007, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI ;**

**a. Perlawanan diluar Kopentensi Relatip Pengadilan Negeri Yogyakarta.**

1. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanannya tanggal 15 Januari 2007 kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta sedangkan materi perlawanannya adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;-----
2. Bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta kapasitasnya dalam perkara a quo hanya bersifat pelaksana atau delegasi terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, hal tersebut sangat jelas dinyatakan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk jo No 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut jo No. 38/Pdt.G/1994/ PN.Jkt.Ut. tertanggal 11 Desember 2006. Dengan demikian Pelawan telah salah alamat dalam menyampaikan perlawanannya, karena seharusnya Perlawanan Pihak Ketiga (derden verzet) disampaikan melalui Pengadilan yang memutus pada tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai pembuat Penetapan No 38/Pdt/G/1994/PN.Jkt Ut ;-----
3. Bahwa jelas perlawanan Pelawan sudah menyalahi aturan tentang kewenangan/kompetensi relative dan karenanya berdasarkan hukum apabila Pengadilan Negeri Yogyakarta menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perlawanan Pelawan sehingga Perlawanan Pelawan harus ditolak atau setidaknya tidak bisa diterima



a. Perlawanan kurang pihak;

4. Bahwa Pelawan dalam perlawanannya mendasarkan dalil Perlawanannya pada Akta PPAT No. 67 tentang Jual-Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta tanggal 17 September 2002;-----

5. Bahwa selaku demikian Muhammad Agus Hanafi, SH secara langsung merupakan pihak yang terlibat dalam perikatan Jual-Beli tersebut sehingga harus dimasukkan sebagai pihak dalam Perlawanan ini;-----

6. Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa Perlawanan Pelawan kurang pihak sehingga sudah berdasarkan hukum apabila Perlawanan dari Pelawan harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;-----

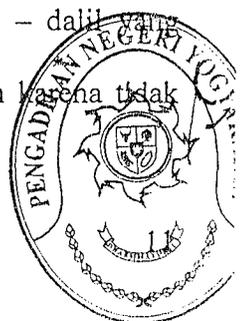
b. Perlawanan Pelawan Kabur ( Obscuur Libel);

Bahwa Pelawan dalam dalil Perlawanannya tidak menyatakan secara tegas mengenai batas-batas objek tanah yang dimaksud, hal tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No 1149,K/SIP/1975 tertanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa Perlawanan yang tidak menjelaskan batas objek secara spesifik maka sudah seharusnya dinyatakan perlawanan tersebut kabur ( Obscuur Libel) dan oleh karenanya maka Perlawanan Pelawan tersebut harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;---

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa, dalil-dalil sebagaimana diuraikan didalam Eksepsi diatas juga termasuk seluruhnya dan sekaligus merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;-----

2. Bahwa, Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil - dalil yang dikemukakan serta diuraikan dalam Perlawanan Pelawan karena tidak



mempunyai dasar hukum yang benar kecuali hal yang diakui secara tegas;-----

3. Bahwa, Terlawan I tetap berpatokan dan berpegang teguh pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt Ut tertanggal 3 Oktober 1994 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No 145/Pdt/1995/ PT.DKI te.tanggal 5 Mei 1996 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2218.K/Pdt/1996 tertanggal 31 Juli 1997 jo Putusan Peninjauan Kembali No. 434 PK/Pdt/1999 tertanggal 11 Oktober 2005 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ( Inkracht Van Gewijsde);-----
4. Bahwa, Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad tidak baik dan bukan pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 117/Gowongan Gambar Situasi No. 775 /1996 dan SHGB No. B 125/Gowongan Gambar Situasi No.776/1996 beserta bangunan dan mena'a yang terletak diatasnya, setempat dikenal sebagai Jl. P. Mangkubumi No 20 dan No 22 Yogyakarta karena Pelawan mendasarkan dalil perlawanannya pada Akta PPAT No. 67 tentang Jual-Beli, yang dibuat oleh dan dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta tanggal 17 September 2002, sedangkan nota bene objek tersebut pada saat itu telah terbukti dan ternyata masih dalam status sengketa di Pengadilan dan berada dalam pemeriksaan tingkat Kasasi di Mahkamah Agung R.I;-----
5. Bahwa, terhadap objek dimaksud telah dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir beslaag) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan telah didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta tempat dimana objek berada. Perhatikan : Yurisprudensi Mahkamah Agung No 882 K /SIP/1973 tertanggal 3 Desember 1973 dalam kaidah hukumnya yang



pada pokoknya menyatakan : “bahwa jual beli tidak sah bilamana terhadap objek jual beli tersebut telah dilakukan penistaan jaminan “;-----

6. Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat syahnya perjanjian yaitu :

- a. Kesepakatan;-----
- b. Kecakapan;-----
- c. Causa yang khalal/ diperbolehkan;-----
- d. Objek tertentu;-----

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, apabila salah satu syarat objektif (huruf a dan huruf b) tidak terpenuhi, maka perjanjian/perikatan tersebut harus **BATAL DEMI HUKUM (VERNIETIEGBAAR)**. Berdasarkan hal tersebut maka perjanjian/perikatan tersebut harus batal demi hukum, karena objek yang diperjual-belian telah dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta;-----

7. Bahwa, selaku demikian sangat jelas bahwa perikatan jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH, PPAT di Yogyakarta tanggal 17 September 2002 Akta PPAT No. 67 merupakan akta yang cacat hukum dan oleh karena itu sudah berdasarkan hukum apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini memutuskan dan menetapkan Akta Jual Beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan butai demi hukum;-----

8. Bahwa, penetapan penundaan atas pelaksanaan Eksekusi tanggal 18 Januari 2007.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk jo No 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut jo No. 38/Pdt.G/1994/ PN.Jkt.Ut. oleh Terlawan I dinilai cacat hukum karena masih memakai nomor yang sama dengan nomor yang



tertera dalam Penetapan pelaksanaan eksekusi tertanggal 11 Desember 2006 dan hanya didasarkan pada pemberitahuan melalui telepon dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanpa melalui pemberitahuan secara resmi sebagaimana lazimnya dalam proses beracara, sehingga penetapan tersebut harus batal demi hukum; -----

9. Bahwa, perlu digaris bawahi pula perikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH Pejabat Pembuat Akta tanah di Yogyakarta terjadi tanggal 17 September 2002 sedangkan pihak penjual (Hengki Sudiono bin Suwito) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 84/Pid.B/1999/PN.Slmm tanggal 17 April 2000 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1208 K/Pid/2000 tanggal 25 September 2000 sedang berada dalam status terpidana, sehingga perikatan jual beli yang terjadi tanggal 17 September tersebut patut dicurigai berbau rekayasa dan menunjukkan itikad tidak baik dari penjual;-----

10. Bahwa, perlu digaris bawahi pula bahwa Terlawan V/ Tn. Hengki Sudiono bin Suwito / Pihak Penjual dalam perikatan jual beli tanggal 17 September 2002 saat ini dalam status terlapor di Kepolisian Kota Besar Yogyakarta dengan No.Pol.STBL/47-b/i/2007/spk 1 atas laporan Palsu dan Penggelapan;-----

11. Bahwa, sekalilagi secara keseluruhan Terlawan I keberatan dan menolak Perlawanan dari Pelawan karena jelas-jelas sangat merugikan kepentingan dan hak dari Terlawan I;-----

12. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Terlawan I telah berhasil membantah dalil-dalil Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya dan oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;



13. Bahwa, oleh karena dalam perkara a quo telah dan akan melibatkan Badan Peranahan Yogyakarta, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Yogyakarta untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna bangunan terhadap objek tersebut diatas atas nama Terlawan I sebagai pihak yang sah dan berhak terhadap objek tersebut;-----

14. Bahwa, oleh karena jawaban ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR adalah cukup beralasan untuk melaksanakan isi putusan ini terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum bantahan (Uit voorbaar bij voorraad);-----

15. Bahwa, adalah berdasarkan hukum dalam perkara ini untuk menghukum Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara;-----

16. Bahwa atas alasan dan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas maka kami memohon kepada Yang Terhormat Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan, menetapkan dan memutuskan :

**DALAM PROVISI.**

Bahwa karena sudah terlalu lamanya perkara a quo berjalan dan sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ( Inkracht Van Gewijsde) kami mohon Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk Menyatakan Penetapan Eksekusi No. Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No 02/Pdt.Eks.Dcl/2006/PN.YK Jo No 49.Eks/2006/PN.Jkt Ut jo No 38/Pdt.G/1994/Pn.Jkt.Ut dan menguatkan kembali Penetapan Nomer. 02/Pdt.Eks.Del/2006 /PN.Yk jo No 49/Eks/2006/Pn.Jky.Ut jo No 38.Pdt.G/1994/Pn.Jkt.Ut dapat dilaksanakan meskipun perkara a quo masih berjalan;-----

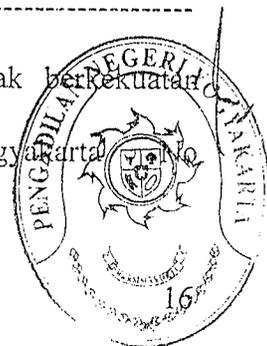


**DALAM EKSEPSI.**

- Menerima Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;-----
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;-----

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Pelawan sebagai pihak pembeli yang tidak mempunyai itikat baik;-----
3. Menyatakan Pelawan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onreighmatiegdaad);-----
4. Menyatakan Terlawan I adalah pihak yang benar secara hukum;-----
5. Menyatakan Terlawan I adalah pihak yang sah secara hukum terhadap kepemilikan objek tersebut sesuai dengan Putusan PK No 434 PK /Pdt/ 1999;-----
6. Menyatakan Akta PPAT No 67 tentang Jual-Beli , yang dibuat oleh dan dihadapan Muchammad Agus Hanafi, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta tanggal 17 September 2002 , terhadap objek berupa 2 (dua) bidang tanah SHGB No.B.117/Gowongan Gambar Situasi No. 775/1996 dan SHGB No B.125/Gowongan Gambar Situasi No 776 /1996 beserta bangunan dan menara yang terletak di atasnya , setempat dikenal sebagai Jl. P. Mangkubumi No 20 dan No.22 Yogyakarta tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;-----
7. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN ) Yogyakarta untuk menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap objek tersebut diatas atas nama Terlawan I sebagai pihak yang sah dan berhak terhadap objek tersebut;-----
8. Membatalkan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No



02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.YK Jo No 49.Eks/2006/PN.Jkt Ut jo No  
38/Pdt.G/1994/Pn.Jkt.Ut dan menguatkan kembali Penetapan nomer  
02/Pdt.Eks.Del/2006 /PN.Yk jo No 49/Eks/2006/Pn.Jky.Ut jo No  
38.Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut;-----

9. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu /serta-merta  
sekalipun ada upaya banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ( uit  
voorbaar bij vooraad);-----

10. Menghukum Pelawan dan Terlawan II sampai dengan VI untuk tunduk  
dan melaksanakan isi putusan ini;-----

11. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul;-----

**ATAU;**

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon  
putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa demikian pula Terlawan V, atas Perlawanan  
Pelawan tersebut telah pula mengajukan jawabannya tertanggal 03 April  
2007, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

**Tentang Kewenangan Mengadili**

Bahwa Perlawanan Pelawan diajukan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri  
Yogyakarta No 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.YK Jo No 49.Eks/2006/PN.Jkt Ut jo  
No 38/Pdt.G/1994/Pn.Jkt.Ut tanggal 8 Januari 2007 dimana Pengadilan Negeri  
Yogyakarta hanya menjalankan permintaan (delegasi) dari Pengadilan Negeri  
Jakarta Utara, oleh karenanya bukan wewenang Pengadilan Negeri Yogyakarta  
untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena dalam perkara ini  
Pengadilan Negeri Yogyakarta hanya menerima permintaan (delegasi)  
Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga jelas jika perlawanan seharusnya  
disampaikan melalui Pengadilan Negeri yang meminta dilaksanakannya



Eksekusi yakni Pengadilan Negeri Jakarta Utara, untuk itu sudah sepatutnya jika Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak diterima;-----

**Tentang Gugatan Obscur Libel.**

Bahwa dalam dalil – dalil Perlawanan Pelawan tidak dijelaskan bagaimana kedudukan dan hubungan hukum Terlawan V dalam perkara ini, dan hanya muncul dalam petitum Perlawanan Pelawan yang menyebutkan agar Terlawan V dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini, sehingga dengan Perlawanan Pelawan sedemikian maka jelas jika Perlawanan yang ditujukan kepada Terlawan V adalah tidak jelas dan kabur dan sudah sepatutnya untuk tidak diterima;-----

**Tentang Gugatan Salah Alamat.**

Bahwa gugatan Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan V terkualifikasi sebagai gugatan error ini subjecto karena Terlawan V tidak ada hubungan dan kepentingan hukum apapun dengan Pelawan karena Perlawanan Pelawan adalah tertuju semata kepada Penohon Eksekusi oleh karenanya Perlawanan Pelawan khususnya terhadap Terlawan V adalah salah alamat dan sepatutnya jika perlawanan Pelawan tidak diterima, vide Yurisprudensi MA RI No.294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juni 1971 yang menyatakan bahwa : “gugatan hanya diajukan terhadap tergugat yang memiliki hubungan hukum dengan Penggugat”-----

**Tentang Gugatan Kurang Pihak**

Bahwa karena yang menjadi dasar perlawanan adalah adanya kepemilikan yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.B.117/Gowongan berdasarkan Akta No.67 dan Akta No.68 tentang Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Muchammad Agus Hanafi, SH. dan Kantor BPN Kota Yogyakarta karena telah terbit sertifikat atas nama Pelawan, maka jelas dalam perkara ini juga menyangkut kepentingan hukum Notaris/PPAT Muchammad Agus Hanafi, SH dan Kantor BPN Kota



Yogyakarta sehingga sudah seharusnya jika Notaris/PPAT Muchammad Agus Hanafi, SH dan Kantor BPN Kota Yogyakarta ikut dijadikan pihak dalam perkara ini, oleh karenanya dengan tidak diikutsertakannya Notaris/PPAT Muchammad Agus Hanafi, SH dan Kantor BPN Kota Yogyakarta dalam perkara ini maka perlawanan Pelawan terbukti kurang pihak dan sudah sepatutnya untuk tidak diterima;-----

#### DALAM POKOK PERKARA

01. Bahwa Terlawan V dalam perkara ini secara tegas menyatakan menolak seluruh dalil dan alasan Perlawanan Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Terlawan V kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan V;--
02. Bahwa mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi mohon dinyatakan berlaku pula sebagai dalil dan alasan hukum dalam pokok perkara ini ;-----
03. Bahwa karena yang menjadi dasar perlawanan adalah adanya penetapan perkara No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.YK. Jo No 49.Eks/2006/PN.Jkt Ut jo No 38/Pdt.G/1994/Pn.Jkt.Ut yang dalam perkara tersebut jelas tidak ada hubungan hukumnya dengan Terlawan V, sehingga secara hukum Terlawan V seharusnya tidak ikut dijadikan pihak dalam perkara ini, untuk itu Perlawanan Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan V adalah tidak tepat dan harus ditolak ;-----
04. Bahwa karena Terlawan V tidak ada hubungan hukum dalam hal perlawanan (Verzet) Pelawan maka tuntutan Pelawan agar Terlawan V dihukum harus tunduk dan patuh pada putusan perkara ini adalah sangat berlebihan, oleh karenanya dalil perlawanan Pelawan khususnya terhadap Terlawan V sedemikian mohon untuk ditolak ;-----
05. Bahwa karena perlawanan ( Verzet) Pelawan ini diajukan atas dasar kepemilikan yang sah dan alas hak yang sah pula maka persoalan mengenai status kepemilikan sudah jelas adalah milik Pelawan hanya



kemudian ada permohonan eksekusi atas perkara yang pelawan bukan pihak adalah tindakan yang tepat dan dibenarkan hukum jika diajukan perlawanan hanya saja perlawanan harus diajukan secara tepat dan benar.

06. Bahwa persoalan permohonan eksekusi oleh Terlawan I atas putusan perkara No 38/Pdt.G/1994/PN. Jkt.Ut haruslah tidak dapat dijalankan eksekusinya karena terhalang dengan putusan perkara perlawanan No. 145/Pdt.Plw/1995/PN.Jkt.Ut jo No 639/Pdt/1996/PT.DKI Jo No 1511 K /Pdt/1999 yang telah bekekuatan hukum tetap sehingga putusan perkara No 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt Ut jo No 145/Pdt/1995/PT.DKI jo No 2218.K/Pdt.G/1996 jo No 434 PK/Pdt/1999 yang juga bekekuatan hukum tetap, berstatus sebagai putusan – putusan yang tidak dapat dijalankan eksekusinya ( non eksekutable) sehingga penetapan eksekusi No 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.YK adalah berlebihan;

Berdasarkan hal hal yang telah diuraikan diatas maka Terlawan V mohon kepada Yth. Majelis Hakim pemeriksa Perkara berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**PRIMAIR**

**Dalam Kompensi;**

**Dalam Eksepsi;**

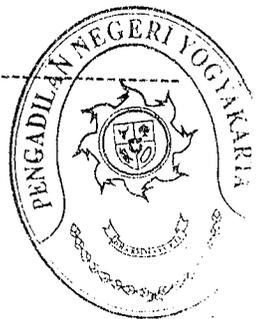
- Menerima Eksepsi Terlawan V untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkaara :**

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini.

**SUBSIDAIR :**

Jika berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Pelawan telah mengajukan Repliknya tertanggal 16 April 2007, sedangkan pihak Terlawan I mengajukan Dupliknya tertanggal 05 Mei 2007 dan Terlawan V mengajukan Dupliknya tertanggal 03 April 2007 ; -----

Menimbang,, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil Perlawanannya tersebut, Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang sebahagian telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah diberi meterai secukupnya; yang terdiri dari :

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Bo.B.117/Gowongan , Gambar Situasi No 775 /1996 ( diberi tanda bukti P.1);-----
2. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Bo.B.125/Gowongan , Gambar Situasi No 776 /1996 ( diberi tanda bukti P.2);-----
3. Foto copy Akta Jual Beli No. 67 /2002 tertanggal 17 September 2002 (diberi tanda bukti P.3);-----
4. Foto copy Akta Jual Beli No. 68/2002 tertanggal 17 September 2002 (diberi tanda bukti P.4);-----
5. Foto copy Penetapan No. 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.YK tertanggal -08 Januari 2007 ( diberi tanda bukti P.5);-----
6. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum PT. EXELCOMINDO PRATAMA, Tbk tertanggal 15 Januari 2007 ( diberi tanda bukti P.6);-----
7. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum PT. EXEL COMINDO PRATAMA, tbk tertanggal 15 Januari 2007 perihal Permohonan Penanggungah Pelaksanaan Eksekusi ( diberi tanda bukti P.7);-----
8. Foto copy Penetapan No : 02/Pen.Eks.Del/2006/PN.YK tertanggal 18 Januari 2007 perihal Penundaan Eksekusi Putusan Pengadilan Jakarta Utara tertanggal 3 Oktober 1994 ( diberi taida bukti P.8);-----
9. Foto copy Penetapan Eksekusi No 34/Eks/2002/PN.Jkt Ut tertanggal Desember 2002, perihal Perintah Penetapan Ketua Pengadilan



Jakarta Utara No. 34/Eks/2002/Pn.Jkt.Ut, tertanggal 23 Oktober 2002  
(diberi tanda bukti P.9);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil sangkalannya atas  
Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I telah mengajukan dipersidangan  
bukti surat berupa foto copy yang sebahagian telah dicocokkan dengan aslinya  
dan ternyata cocok dan telah diberi meterai secukupnya yang terdiri dari :

1. Foto copy Akta Jual beli No. 175 tertanggal 12 Oktober 1992 yang  
dibuat oleh dan dihadapan Notaris J.L. Woworuntu ( diberi tanda bukti  
T.I-1);-----
2. Foto copy Slinan Surat Hibah tertanggal Januari 1987 ( diberi tanda  
bukti T.I-2);-----
3. Foto copy Putusan No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut tertanggal 26  
September 1994 ( diberi tanda bukti T.I-3);-----
4. Foto copy Putusan No 145/Pdt./1995/PT.DKI, tertanggal 05 Mei  
1995 (diberi tanda bukti T.I-4);-----
5. Foto copy Putusan No. 2218 K/Pdt/1996 tertanggal 24 Juli 1997 ( diberi  
tanda bukti T.I-5);-----
6. Foto copy Putusan No. 434 PK/Pdt/1999 tertanggal 11 Oktober 2005  
(diberi tanda bukti T.I-6);-----
7. Foto copy Surat dari Pengadilan Negeri Yogyakarta No.  
W.22.Da.PA.04.07-81 tertanggal 11 Januari 2007 perihal Pelaksanaan  
Eksekusi Putusan pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 03 Oktober  
1994 No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt Ut ( diberi tanda bukti T.I-7);-----
8. Foto copy Penetapan No. 49/Eks/2006/PN.Jkt Ut tertanggal 12 Oktober  
2006 ( diberi tanda bukti T.I-8);-----
9. Foto copy Penetapan No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut, tertanggal 21  
Nopember 2006 (diberi tanda bukti T.I-9);-----



10. Foto copy Penetapan No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut, tertanggal 05 Juli 1994 ( diberi tanda bukti T.I-10);-----
  11. Foto copy Kesepakatan bersama antara para ahli waris P.A.Tambayong dengan Bapak R Notosoewito dan Group Henky Soedjono , tertanggal 02 Juni 1991 (diberi tanda bukti T.I-11);-----
  12. Foto copy surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. W7.De.Ht.01.10/2024/1994 tertanggal 06 Juli 1994 yang ditujukan Kepada ketua Pengadilan Negeri yogyakarta ( diberi tanda bukti T.I-12);-----
  13. Foto copyy surat tanda bukti penerimaan laporan oleh Kepolisian Kota Besar Yogyakarta, No STBL/49-B/I/2007/SPK I, tertanggal 29 Januari 2007 ( diberi tanda bukti T.I-13);-----
  14. Foto copy Surat dari Ketua Mahkamah Agung RI No. 064/KMA/2007 tertanggal 15 Maret 2007 yang ditujukan kepada Yohanes Irwanto Putro ( diberi tanda bukti T.I-14); -----  
Menimbang, bahwa demikian pula Terlawan V , untuk menguatkan dalil -- dalil sangkalannya atas Perlawanan Pelawan tersebut, telah pula mengajukan bukti surat berupa foto copy yang sebahagian telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah diberi meterai secukupnya yang terdiri dari : -----
1. Foto copy Putusan No.145/Pdt/Plw/1995/PN.Jkt Ut tertanggal 18 Desember 1999 ( diberi tanda bukti T.V-1);-----
  2. Foto coopy Putusan No. 639/Pdt/i996/PT.DKI tertanggal 10 Desember 1996 ( diberi tanda bukti T.V-2);-----
  3. Foto copy Salinan Putusan No. 1511 K/Pd/i1999 tertanggal 09 Maret 2000 ( diberi tanda bukti T.V-3);-----
  4. Foto copy Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yogyakarta No.



- W.7.De.Ht.04.10-4048/2004 tertanggal 19 Desember 2002 perihal Pencabutan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No 34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut (diberi tanda bukti T.V-4);-----
5. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Tuan Hengki Soediono, tertanggal 16 Januari 2001 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara perihal Nota Penjelasan dan Permohonan (diberi tanda bukti T.V-5);-----
  6. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Tuan Hengki Soediono, tertanggal 11 Nopember 2002 yang ditujukan kepada Ketua pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Ketua Pengadilan negeri Yogyakarta perihal pemberitahuan dan Nota kokrit (diberi tanda Bukti T.V-6);-----
  7. Foto copy Surat dari ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan negeri Yogyakarta No. W7.Dc.Ht.058/1993 Eks 2001, VI.1993.03 tertanggal 08 Juni 1993 perihal Permintaan bantuan untuk melakukan pengangkatan sita jaminan (diberi tanda bukti T.V-7);-----
  8. Foto copy Penetapan No. 02/Pdt/Del/1993 tertanggal 16 Juni 1993 perihal pengangkatan sita jaminan (diberi tanda bukti T.V-8);-----
  9. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 16/Pdt/BTH/1992/PN.Jkt Pst. tertanggal 12 Mei 1993 (diberi tanda bukti T.V.-9);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua beah pihak yang berperkara telah mengajukan kesimpulannya masing – masing, yaitu untuk Pelawan dengan kesimpulan tertanggal 21 Juni 2007, Terlawan I, tertanggal : 21 Juni 2007, sedangkan untuk Terlawan V, tertanggal 14 Juni 2007 ;-----

Menimbang, pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara telah memohon putusan ;-----



## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa para Terlawan telah mengajukan eksepsi sebagaimana dalam jawabannya tertanggal 25 Maret 2007 dan tertanggal 03 April 2007 ; -----

Menimbang, bahwa Pelawan didalam Repliknya telah pula menanggapi Eksepsi para Terlawan tersebut ; -----

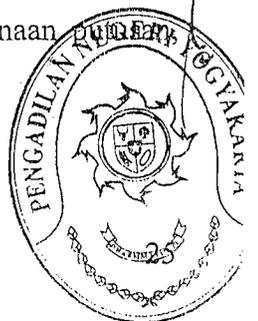
Menimbang, terhadap Eksepsi para Terlawan tersebut, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam Eksepsinya, para Terlawan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, karena Pengadilan Negeri Yogyakarta hanya menerima permintaan ( delegasi ) dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melaksanakan eksekusi atas perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, tertanggal 11 Desember 2006 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh para Terlawan tersebut, Majelis berpendapat bahwa eksepsi tersebut adalah tidak berlasan ; -----

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 195 ayat ( 6 ) HIR, antara lain disebutkan : *“ Perlawanan ( verzet) terhadap pelaksanaan keputusan, juga dari pihak ketiga berdasarkan dalil tentang adanya hak miliknya atas benda – benda yang disita itu, sama halnya dengan semua sengketa tentang upaya – upaya paksaan yang diperintahkan untuk diterapkan, diajukan kepada dan diadildi oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dalam mana tindakan – tindakan pelaksanaan tersebut dijalankan “ ;*

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR tersebut, jelas bahwa pengajuan Perlawanan ( verzet) terhadap pelaksanaan



diajukan kepada dan di adili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dalam mana tindakan pelaksanaan tersebut dijalankan ; -----

Menimbang, bahwa hal tersebut secara jelas telah pula ditegaskan dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, halaman 145, terbitan MARI ; -----

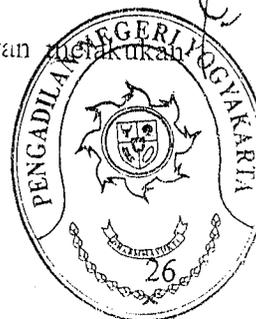
Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka Majelis berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang untuk memeriksa perkara a quo dan dengan demikian eksepsi para Terlawan haruslah dinyatakan untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam eksepsinya, para Terlawan telah pula mendalilkan kalau Perlawanan Pelawan adalah kurang pihak karena tidak mengikut sertakan Notaris / PPAT Muchammad Agus Hanafi, SH dari Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Terlawan tersebut, Majelis berpendapat eksepsi tersebut adalah tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk ditolak pula, karena dalam Perlawanan Pelawan tersebut, Pelawan hanya menarik pihak - pihak yang disebutkan dalam perkara yang putusannya akan dilaksanakan berdasarkan Penetapan Eksekusi tersebut ; -----

Menimbang, bahwa demikian pula untuk menentukan pihak - pihak yang akan ditarik sebagai Terlawan, adalah merupakan hak dari pihak yang mengajukan perlawanan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi para Terlawan yang menyatakan kalau Perlawanan Pelawan adalah kabur ( obscur libel ) karena tidak menjelaskan mengenai batas - batas obyek secara spesifik, Majelis berpendapat eksepsi para Terlawan tersebut adalah tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk ditolak pula, sebab sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya, dalam perkara a quo Pelawan mengajukan



Perlawanan atas rencana pelaksanaan putusan suatu perkara terhadap tanah yang menjadi milik Pelawan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis berpendapat eksepsi yang ddiajukan oleh para Terlawan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para Terlawan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Majelis akan memeriksa pokok perkara ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana diuraikan diatas ; -----

Menimbang, bahwa apabila dirangkaikan Perlawanan Pelawan dengan Replik maupun Kesimpulannya, maka yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah :

1. Bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap adanya Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta , tertanggal 08 Januari 2007, No. 02 / Pdt.Eks.DeI / 2006 / PN.YK, jo No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut, jo No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, atas obyek tanah milik Pelawan ; -----
2. Bahwa tanah yang menjadi obyek rencana eksekusi a quo adalah milik Pelawan berdasarkan kepemilikan yang sah, bukanlah milik pihak Tergugat dalam perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, sehingga putusan a quo tidaklah memiliki kekuatan hukum untuk dijalankan ; -----
3. Bahwa Pelawan sama sekali bukanlah pihak dalam perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, sehingga eksekusi putusan a quo sangat melanggar hak dan kepentingan hukum Pelawan ; -----
4. Bahwa sebagai Pembeli yang beritikad baik, kepemilikan Pelawan adalah berdasarkan bukti hak yang sangat kuat, sehingga sepatutnya mendapat perlindungan hukum yang penuh ; -----



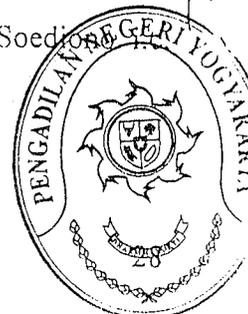
Menimbang, bahwa para Terlawan, baik didalam jawaban maupun didalam dupliknya telah membantah akan dalil – dalil yang dikemukakan oleh Pelawan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil – dalil Perlawanan dari Pelawan dibantah kebenarannya oleh para Terlawan, maka kepada Pelawan diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dalil – dalil Perlawanannya tersebut ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil – dalil Perlawanannya, Pelawan dipersidangan telah mengajukan bukti – bukti berupa surat yang telah diberi tanda bukti P.1 s/d P.9, sedangkan pihak Terlawan I dan Terlawan V, untuk menguatkan dalil – dalil bantahannya atas Perlawanan Pelawan tersebut, dipersidangan telah pula mengajukan bukti – bukti berupa surat yang telah diberi tanda bukti, yaitu untuk Terlawan I berupa bukti surat T.I.1 s/d T.I.14, dan untuk Terlawan V berupa bukti surat T.V.1 s/d T.V.9;

Menimbang, bahwa dari bukti – bukti yang diajukan dipersidangan, baik bukti yang diajukan oleh Pelawan maupun yang diajukan oleh para Terlawan, maka terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan mengenai dalil yang dikemukakan oleh Pelawan yang menyatakan bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap adanya Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tertanggal 08 Januari 2007 No. 02 / Pdt.Eks.Del / 2006 / PN.YK, jo No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut, jo No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, atas obyek tanah milik Pelawan ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti surat produk P.5 ( yaitu berupa Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tertanggal 08 Januari 2007, No. 02 / Pdt.Eks.Del / 2006 / PN.YK, jo No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut, jo No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.U ), ternyata bahwa Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta telah menerbitkan dan akan melaksanakan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan, dengan Termohon Eksekusi Tn. Hengkie Soedjono



Terlawan V atas tanah yang dikenal Jalan Mangkubumi No. 18 -20-22 Yogyakarta ; -----

Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut, diterbitkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut, tertanggal 21 Nopember 2006 sebagai pelaksanaan atas Putusan Perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.JKt.Ut, tertanggal 3 Oktober 1994 ; -----

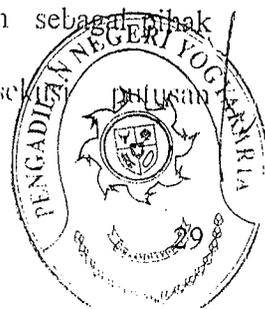
Menimbang, bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Pelawan dalam Perlawanannya tersebut, Pelawan sangat keberatan terhadap adanya Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tertanggal 08 Januari 2007, No. 02 / Pdt.Eks.Del / 2006 / PN.YK, jo No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut, jo No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, atas obyek tanah milik Pelawan ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti surat produk P.6, ternyata Pelawan telah mengajukan permohonan pencabutan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut, tertanggal 21 Nopember 2006 ; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan permohonan Pencabutan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Pelawan telah pula mengajukan Permohonan Penangguhan Pelaksanaan Eksekusi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Yogyakarta ( bukti produk P.7 ) ; -----

Menimbang, bahwa upaya keberatan yang diajukan oleh Pelawan terhadap adanya Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 08 Januari 2007 tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta sesuai dengan kewenangan hukumnya, telah menyatakan menunda pelaksanaan Penetapan Eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut tertanggal 3 Oktober 1994, sampai ditentukan kemudian ( bukti Produk P.8 ) ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya, oleh Pelawan didalam Perlawanannya, telah pula mendalilkan, bahwa Pelawan sama sekali bukanlah sebagai pihak dalam perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, sehingga eksek



a quo sangat melanggar hak dan kepentingan hukum dari Pelawan ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Terlawan I, yaitu berupa bukti produk T.I.3, s/d bukti surat produk T.I.6, ternyata benar Pelawan bukanlah sebagai pihak dalam perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Perlawanannya tersebut, Pelawan telah mendalilkan pula kalau tanah yang menjadi obyek rencana eksekusi a quo, adalah milik Pelawan berdasarkan kepemilikan yang sah, dan bukanlah milik pihak Tergugat dalam perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, sehingga putusan a quo tidaklah memiliki kekuatan hukum untuk dijalankan ; -----

Menimbang, bahwa Terlawan I baik didalam jawaban maupun didalam Dupliknya teah membantah akan dalil – dalil yang dikemukakan oleh Pelawan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa didalam jawabannya, Terlawan I antara lain telah mengemukakan :

- a. Bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik dan bukan pemilik sah atas 2 ( dua ) bidang tanah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 117 / Gowongan, Gambar Situasi No. 775 / 1996 dan Sertifikat HGB No. B. 125 / Gowongan, Gambar Situasi No. 776 / 1996 beserta bangunan dan menara di atasnya, setempat dikenai sebagai Jalan P. Mangkubumi No. 20 dan No. 22 Yogyakarta , karena Pelawan mendasarkan dalil Perlawanannya pada Akta PPAT No. 67 tetang Jual Beli ; -----
- b. Bahwa terhadap obyek dimaksud, telah dilakukan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag ) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan telah didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta tempat dimana obyek berada ; -----



c. Bahwa oleh karena obyek yang diperjual belikan telah dilakukan Sita jaminan (Conservatoir Beslaag), maka perjanjian jual beli tersebut harus batal demi hukum ; -----

d. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh penjual dalam itikad tidak baik, karena pada waktu jual beli dilakukan pada tanggal 17 September 2002, pihak penjual ( Hengki Sudiono bin Suwito ) sedang berada dalam status tahanan ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil bantahannya atas perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa produk T.I.1 s/d produk T.I.14 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil bantahan Terlawan I tersebut, maka terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan mengenai dalil bantahan dari Terlawan I yang menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik dan bukan pemilik sah atas 2 ( dua ) bidang tanah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 117 / Gowongan, Gambar Situasi No. 775 / 1996 dan Sertifikat HGB No. B. 125 / Gowongan, Gambar Situasi No. 776 / 1996 beserta bangunan dan menara di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. P. Mangkubumi No. 20 dan No. 22 Yogyakarta , karena Pelawan mendasarkan dalil Perlawanannya pada Akta PPAT No. 67 tentang Jual Beli, dan terhadap obyek dimaksud, telah dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag ) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan telah didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta tempat dimana obyek berada; -----

Menimbang, bahwa dari bukti surat produk T.I.3, ternyata bahwa dalam amar putusan perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut tersebut tidak tercantum amar yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa, sebagaimana yang didalilkan oleh Terlawan I tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti surat produk T.V.7, ternyata bahwa tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jl. P. Mangkubumi No. 20



Yogyakarta, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 336 / Pdt.G / VI / 1991 / Jkt.Pst, tertanggal 28 Oktober 1991, telah dilakukan Sita Jaminan ; -----

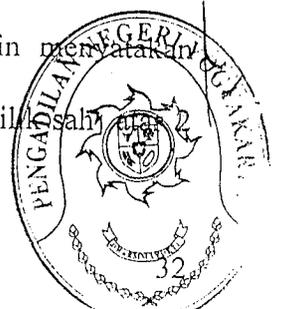
Menimbang, bahwa akan tetapi ternyata kemudian berdasarkan Penetapan No. 058 / 1993 Eks, tertanggal 08 Juni 1993, oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memerintahkan untuk melakukan pengangkatan kembali atas Sita Jaminan yang telah dilakukan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat produk T.V.8, Pengadilan Negeri Yogyakarta yang telah menerima pendelegasian pengangkatan Sita Jaminan tersebut, dengan Penetapan No. 02 / Pdt / Del / 1993 / PN.Yk, tertanggal 16 Juni 1993, telah melakukan pengangkatan Sita Jaminan dimaksud, sesuai Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan No. 02 / Pdt / Del / 1993 / PN.YK, jo No. 058 / 1993 Eks, tertanggal 17 Juni 1993 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis berpendapat bahwa dalil bantahan Terlawan I yang menyatakan obyek sengketa pada saat jual beli berada dalam status Sita Jaminan adalah tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil bantahan Terlawan I yang menyatakan jual beli yang dilakukan oleh penjual dalam iktikad tidak baik karena pada waktu jual beli dilakukan pada tanggal 17 September 2002, pihak penjual ( Hengki Sudiono bin Suwito ) sedang berada dalam status terpidana, Majelis berpendapat bahwa dalil tersebut adalah tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk ditolak, karena berdasarkan ketentuan perundang – undangan, tidak ada halangan bagi seseorang yang berstatus terpidana untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini melakukan perikatan jual beli ; -----

Menimbang, bahwa demikian pula Terlawan I, baik didalam jawaban maupun didalam butir 3(tiga) dari kesimpulannya antara lain menyatakan Terlawan adalah pihak yang tidak beritikad baik dan bukan pemilik sah



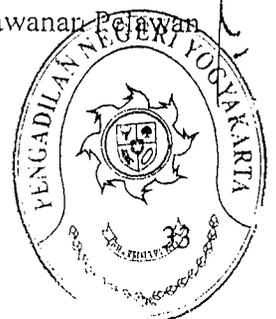
(dau ) bidang tanah atas sertifikat Hak Guna Bangunan No 117 / Gowongari, Gambar Situasi No. 775 / 1996 dan SHGB No. B 125 / Gowongan, Gambar Situasi No. 776 / 1996 beserta bangunan dan menara yang terletak diatasnya, setempat dikenal-sebagai Jl. P. Magkubumi No. 20 dan NO. 22 Yogyakarta sudah didasarkan pada fakta – fakta dan bukti yang kuat , karena pada saat transaksi itu dilaksanakan yaitu pada tanggal 17 September 2002, nota bene obyek tersebut masih dalam status sengketa di Pengadilan dan berada dalam pemeriksaan tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Terlawan I tersebut, apabila dihubungkan dengan bukti surat produk T.I.3, T.I.4 serta bukti surat produk T.I.5, ternyata perkara yang dimaksud oleh Terlawan I tersebut, ( perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut ) telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI, No. 2218 K / Pdt / 1986, tertanggal 24 Juli 1997 ( bukti surat produk T.I.5 ); -----

Menimbang, bahwa dari bukti surat produk T.V.1, T.V.2 serta bukti surat produk T.V.3, ternyata terhadap obyek sengketa yang sama telah ada putusan Pengadilan Negeri yang sama, dan putusan tersebut telah pula dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI, No. 1511 K / Pdt / 1999, tertanggal 11 April 2000 ( bukti produk T.V.3 ); -----

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap dalil Terlawan I yang menyatakan transaksi yang dilaksanakan pada tanggal 17 September 2002, nota bene obyek tersebut masih dalam status sengketa di Pengadilan dan berada dalam pemeriksaan tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI, Majelis berpendapat dalil bantahan tersebut adalah tidak beralasan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis berpendapat bahwa Terlawan I tidak dapat membuktikan akan kebenaran dalil bantahannya atas Perlawanan Pelawan



tersebut, sebagaimana yang dimaksudkan dalam ketentuan pasal 163 HIR / 283 RBg ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai dalil – dalil yang dikemukakan oleh Pelawan didalam Perlawanannya yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi obyek rencana eksekusi a quo adalah milik dari Pelawan berdasarkan kepemilikan yang sah, bukan milik pihak Terlawan ( Tergugat ) dalam perkara No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, sehingga putusan a quo tidaklah memiliki kekuatan hukum untuk dijalankan ;

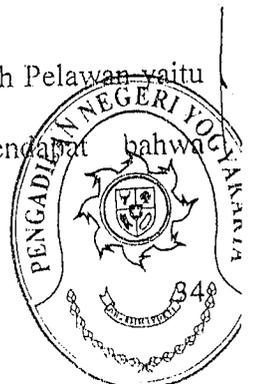
Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil Perlawanannya tersebut, Pelawan dipersidangan telah mengajukan bukti berupa surat produk P.1 s/d produk P.9 ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti surat produk P.1, yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. B.117 / Gowongan, serta bukti surat produk P.2, yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. B.125 / Gowongan, ternyata bahwa benar Pelawan adalah pemilik sah atas 2 ( dua ) bidang tanah yang terletak di Jl. P. Mangkubumi No. 20 dan NO. 22 Yogyakarta ; -----

Menimbang, bahwa demikian pula dari bukti surat produk P.3 dan bukti surat produk P.4, ternyata dasar kepemilikan Pelawan atas 2 ( dua ) bidang tanah dengan Sertifikat hak Guna Bangunan No. B.117 / Gowongan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. B.125 / Gowongan tersebut, adalah didasarkan pada Akte Jual Beli No. 67 dan No. 68, masing – masing tertanggal 17 September 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan MUCHAMMAD AGUS HANAF, SH, PPAT Yogyakarta ; -----

Menimbang, bahwa apakah kepemilikan Pelawan atas 2 (dua) bidang tanah tersebut adalah didasarkan adanya iktikad baik atau tidak, Majelis akan mempertimbangkannya lebih lanjut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Pelawan yaitu berupa bukti produk P.1 s/d produk P.4, Majelis berpendapat bahwa



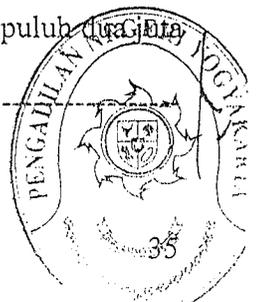
kepemilikan Pelawan atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. P. Mangkubumi No. 20 – 22 tersebut adalah didasarkan pada suatu alas hak yang sah menurut hukum dan telah dilakukan dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (2) huruf c dari Undang – Undang No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, serta telah memenuhi ketentuan pasal 4 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah ; -----

Menimbang, bahwa dari prosedur kepemilikan tanah yang dilakukan oleh Pelawan tersebut, yaitu sejak dibuatnya Akte Jual Beli No. 67 dan Akte Jual Beli No. 68, masing – masing tertanggal 17 September 2002 ( bukti produk P.3 dan P.4 ) sampai dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. B.117 / Gowongan, serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. B 125 / Gowongan tersebut ( bukti produk P.1 dan P.2 ), Majelis berpendapat bahwa hal tersebut telah dilakukan oleh Pelawan dengan itikad baik ; -----

Menimbang, bahwa apabila tanah yang dimohonkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ternyata berada dalam status tanah sengketa serta berada dalam status Sita Jaminan, maka tentunya Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, tidak akan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai bukti kepemilikan atas tanah tersebut ; -----

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan Perlawanan ini berlangsung, Majelis tidak menemukan adanya bukti yang menyatakan kalau penerbitan kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Pelawan tersebut adalah mengandung cacat kadasteral ; -----

Menimbang, bahwa demikian pula setelah Majelis meneliti bukti surat produk P.3 dan produk P.4, ternyata Pelawan telah membeli 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. P. Mangkubumi No. 20 – 22 tersebut dengan harga sebesar Rp. 8.482.500.000,- (delapan milyar empat ratus delapan puluh lima ratus ribu rupiah) ; -----



Menimbang, bahwa dari jumlah harga tersebut, Majelis berpendapat bahwa jual beli yang terjadi pada tanggal 17 September 2002 tersebut, adalah didasari adanya iktikad baik yang dilakukan oleh Pembeli, dalam hal ini Pelawan ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian, apa yang didalilkan oleh Terlawan I pada point 9(sembilan) didalam jawabannya yang antara lain menyatakan : “ perihal jual beli yang terjadi pada tanggal 17 September 2002 tersebut patut dicurigai berbaur rekayasa dan menunjukkan iktikad tidak baik dari penjual “, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dalil tersebut adalah tidak beralasan ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis berpendapat bahwa Pelawan adalah selaku pembeli yang beriktikad baik dan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K / Sip / 1980, “*pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum*” ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis berpendapat bahwa para Terlawan tidak dapat membuktikan akan dalil – dalil bantahannya atas Perlawanan dari Pelawan tersebut, sebaliknya Pelawan telah dapat membuktikan akan kebenaran dalil – dalil Perlawanannya, yaitu bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. B 117 / Gowongan, Gambar Situasi No. 775 / 1996 dan Seretifikat Hak Guna Bangunan No. B 125 / Gowongan, gambar situasi No.776 / 1996 setempat dikenal sebagai Jl. P. Mangkubumi No.20 dan No. 22 Yogyakarta ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan dapat membuktikan akan kebenaran dalil – dalil Perlawanannya, dikuatkan pula Pelawan telah mendirikan bangunan dan menara yang ada diatasnya, maka petitum butir 1 (satu) dan petitum butir 2 (dua) dari Perlawanan Pelawan tersebut haruslah dinyatakan untuk dikabulkan ; -----



Menimbang, bahwa oleh karena petitum butir 1(satu) dan petitum butir 2 (dua) dari Perlawanan Pelawan tersebut dinyatakan dikabulkan, dan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah mengenai adanya Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta , tertanggal 08 Januari 2007, No. 02 / Pdt.Eks.Del / 2006 / PN.YK, jo No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut, jo No. 38 / Pdt.G / 1994 / PN.Jkt.Ut, atas obyek tanah milik Pelawan, maka terhadap petitum butir 3 (tiga) sampai dengan petitum butir 7(tujuh) haruslah dinyatakan untuk dikabulkan pula ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Provisionil yang dimohonkan oleh Pelawan, Majelis akan mempertimbangkannya lebih lanjut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Pelawan didalam tuntutan Provisinya, yaitu agar dinyatakan Penetapan eksekusi No. 02 / Pdt. Eks, Del / 2006 / PN.YK jo. No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut jo No. 38 / Pdt.G /1994 / PN.Jkt.Ut, tertanggal 08 Januari 2007 sepanjang yang berkaitan dengan bidang – bidang tanah milik pelawan yang setempat dikenal sebagai Jl. P. Mangkubumi NO. 20 – 22 Yogyakarta, tidak dapat dilaksanakan hingga Perlawanan Pelawan dalam perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ; -----

Menimbang, bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Pelawan dalam tuntutan Provisi tersebut, Majelis berpendapat bahwa hal tersebut sudah termasuk dalam pokok perkara sebagaimana tersebut dalam Petitum butir 3 (tiga) sampai dengan petitum butir 6 (enam) dari Perlawanan Pelawan, dan terhadap petitum tersebut, ( Petitum butir 3 (tiga) sampai dengan Petitum butir 6 (enam) ) Majelis telah mempertimbangkannya dan dinyatakan untuk dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena petitum butir 3 sampai dengan petitum butir 6 dinyatakan dikabulkan, maka tuntutan Provisi dari Pelawan tersebut haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima;-----



Menimbang, bahwa terhadap petitum butir 8 dari Perlawanan Pelawan, Majelis berpendapat bahwa oleh karena Petitum tersebut tidak memenuhi syarat – syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 HIR, maka terhadap petitum butir 8 dari Perlawanan Pelawan tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka Majelis berpendapat bahwa Pelawan telah berhasil mempertahankan / membuktikan akan dalil – dalil Perlawanannya, dan oleh karena itu Perlawanan Pelawan dapat dikabulkan sebahagian dan menolak untuk selebihnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan telah berhasil mempertahankan / membuktikan akan dalil – dalil Perlawanannya, maka kepada para Terlawan dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Mengingat akan pasal – pasal dari Undang – Undang yang bersangkutan serta peraturan yang berlaku ; -----

### MENGADILI

#### DALAM PROVISI

- Menyatakan tuntutan Provisi dari Pelawan tidak dapat diterima ; -----

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi para Terlawan untuk seluruhnya ; -----

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk sebahagian ; -----
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik ; -----
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah SHGB No. B 117/Gowongan, Gambar Situasi No. 775 / 1996 dan SHGB No. B. 125 / Gowongan, Gamb Situasi No. 776 / 1996 setempat dikenal sebagai Mangkubumi No. 20 dan No. 22 ; -----



4. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02 / Pdt. Eks. Del / 2006 / PN.Yk jo. No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut jo. No. 38 /Pdt.G /1994 / PN.Jkt.Ut, tertanggal 8 Januari 2007 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan sebagai Pihak Ketiga ; -----
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan segala Penetapan maupun berita acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02 / Pdt. Eks. Del / 2006 / PN.Yk jo. No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut jo. No. 38 /Pdt.G /1994 / PN.Jkt.Ut, tertanggal 8 Januari 2007 ; -----
6. Membatalkan atau setidaknya – tidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02 / Pdt. Eks. Del / 2006 / PN.Yk jo. No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut jo. No. 38 /Pdt.G /1994 / PN.Jkt.Ut, tertanggal 8 Januari 2007 ; -----
7. Membatalkan atau setidaknya – tidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta maupun berita acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02 / Pdt. Eks. Del / 2006 / PN.Yk jo. No. 49 / Eks / 2006 / PN.Jkt.Ut jo. No. 38 /Pdt.G /1994 / PN.Jkt.Ut, tertanggal 8 Januari 2007 ; -----
8. Menghukum para Terlawan I s/d VI untuk mentaati dan mematuhi putusan dalam perkara ini ; -----
9. Menghukum para Terlawan I s/d VI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.769.000; (satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);-----
10. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya ; -----

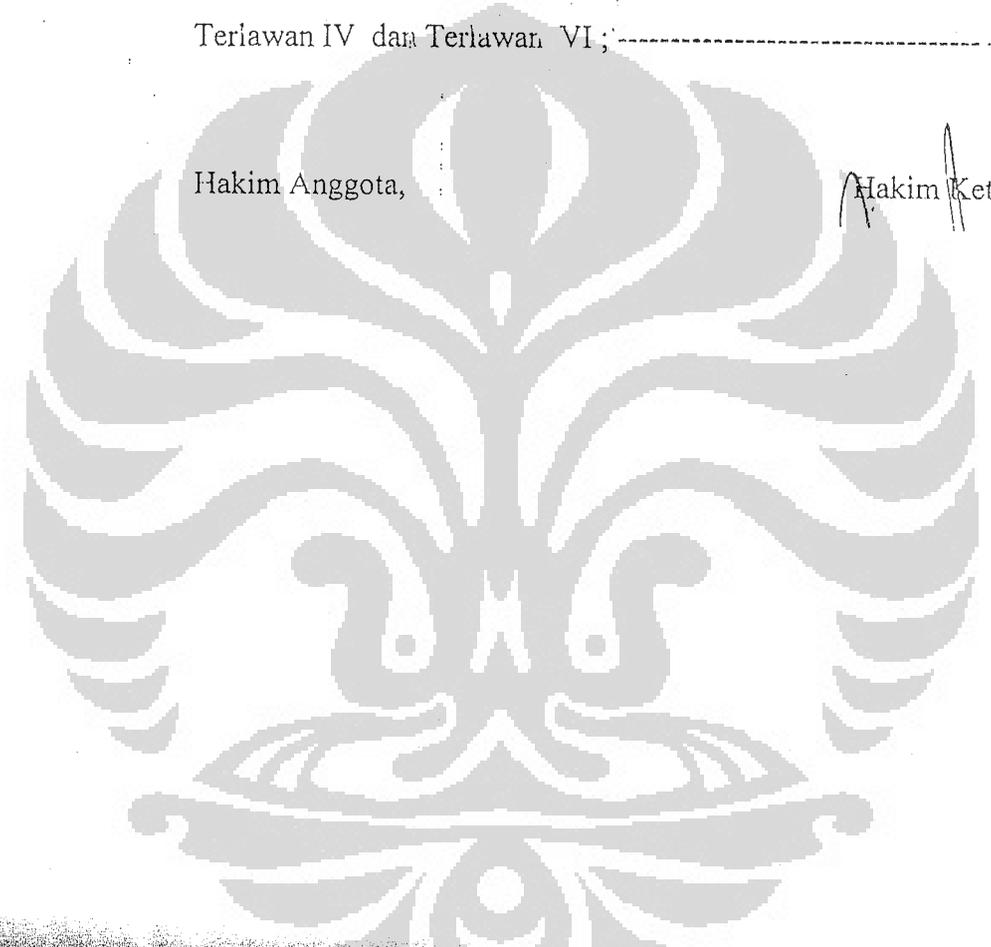
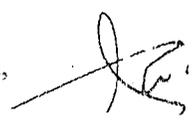
Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta pada hari : **KAMIS, tanggal 21 Juni 2007**, oleh kami **RANGKILEMBA LAKUKUA, SH**, sebagai Hakim Ketua Sidang.

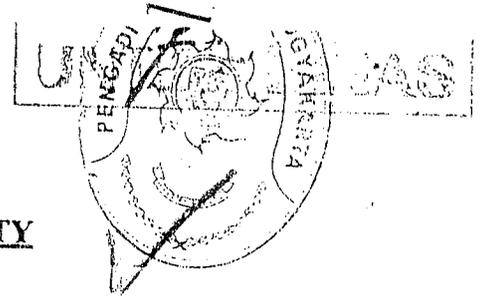


ANTONIUS WIDIJANTONO, SH, dan SAPAWI,SH, masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dan diumumkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini : JUMAT, tanggal 22 Juni 2007, oleh Hakim Ketua Sidang tersebut dengan didampingi Hakim Anggota, dibantu oleh DRS. SULARJO, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri pula oleh Pelawan atau Kuasanya dan Terlawan I serta Terlawan<sup>II</sup> atau Kuasanya, tanpa dihadiri Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan VI ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,





**PUTUSAN**

**NO. : 59/PDT/2007/PTY**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

Tn. JOHANES IRWANTO PUTRO , bertempat tinggal di Jl.

Madrasah I No. 20 RT/RW : 001/04, Kelurahan Sukabumi Ilir, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;---

Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN I / PEMBANDING :-----

Dalam perkara ini diwakili oleh :-----

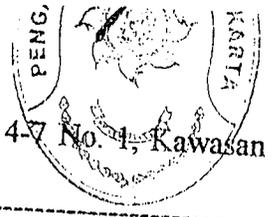
- 1. SENTOT PANCA WARDHANA, SH ;-----
- 2. ADAM NOVERLY, SH ;-----
- 3. DIAN RAHADIAN, SH ;-----
- 4. KUNTHI DYAH WARDANI, SH ;-----
- 5. WAHYANTO EDINUGROHO, SH ;-----

Kesemuanya adalah Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor " Sentot, SH & Associates " Law Firm ( SAS LAW FIRM ) beralamat di Jl. Raden Saleh I No. 12 Pav, Jakarta Pusat, Telp. (021) 31908976, Fax. (021) 31908976, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juni 2007 ;-----

Melawan

- 1. PT. EXCELCOMINDO PRATAMA, Tbk. ; berkantor pusat di  
grha XL -----





grha XL, Jl. Mega Kuningan Lot E 4-7 No. 1, Kawasan  
Mega Kuningan, Jakarta - 12950 ;-----

Dalam perkara ini diwakili oleh :-----

1. DEDY KURNIADI, SH. M.H. ;-----

2. MAPPAJANCI RIDWAN SALEH, SH. ;-----

3. KHAERUL HIDAYAT TANJUNG, SH. M.H. ;-----

4. RUDI KARMAWAN, SH ;-----

Kesemuanya adalah Advokat beralamat Kantor di Wisma  
Tugu Raden Saleh, 5<sup>th</sup> Floor, Jl. Raden Saleh Raya No.  
44, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus  
tertanggal 23 Agustus 2007, selanjutnya disebut sebagai  
PELAWAN / TERBANDING ;-----

2. NY. JANDA GRIET PATRAS TARANDUNG, bertempat tinggal  
di Jl. Angrek No. 1, RT/RW : 003/012, Kelurahan Rawa  
Baoak, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;-----  
Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN II / TURUT  
TERBANDING ;-----

3. NY. NORMA CE, TAMBAYONG dan TN. FIRTS NIKOLAS  
LAOH, bertempat tinggal di Jl. Flamboyan No. 1, Bekasi,  
Jawa Barat ;-----  
Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN III / TURUT  
TERBANDING ;-----

4. TN. RALEN NOTO SOEWITO, bertempat tinggal di Desa  
Kemusuk, Argomulyo, Sedayu, Bartul, Yogyakarta ;-----  
Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN IV / TURUT  
TERBANDING ;-----

5. TN. HENGKIE .....





5. TN. HENGKIE SOEDIONO, dahulu beralamat di Jl. P. Mangkubumi No. 18-20-22, Yogyakarta, terakhir diketahui bertempat tinggal di Jatimulyo, Jl. Magelang No. 113, RT/RW : 017/004, Kricak, Tegalrejo, Yogyakarta ;-----

Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN V / TURUT TERBANDING ;-----

6. NOTARIS DALISO RUDIANTO, SH, bertempat tinggal di Jl. Mayor Suryotomo No. 2 C, Loji Kecil, Yogyakarta ;-----

Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN VI / TURUT TERBANDING ;-----

PENGADILAN TINGGI tersebut :-----

Telah membaca berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini :-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan dan menerima keadaan - keadaan mengenai duduknya perkara ini seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 Juni 2007 No. : 05/Pdt.Plw./2007/PN.Yk., dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-----

DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan Provisi dari Pelawan tidak dapat diterima ;-----

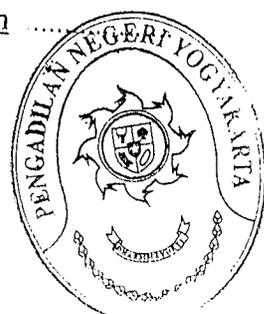
DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi para Terlawan untuk seluruhnya ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk sebagian;-----

2. Menyatakan





2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik ;-----
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah SHGB No. B 117/Gowongan, Gambar Situasi No. 775 / 1996 dan SHGB No. B 125 / Gowongan, Gambar Situasi No. 776 / 1996 setempat dikenal sebagai Jl. P. Mangkubumi No. 20 dan No. 22 ;-----
4. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk. jo. 49/Eks.2006/PN.Jkt.Ut. jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN. Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Perlawanan sebagai Pihak Ketiga ;-----
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan segala Penetapan maupun berita acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. : 02/Pdt. Eks. Del/2006/PN.Yk jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt. Ut. Jo. No. : 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut. tertanggal 8 Januari 2007 ;-----
6. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. : 02/Pdt. Eks. Del./2006/PN.Yk. jo. No. : 49/Eks./2006/PN.Jkt. Ut. jo. No. : 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut. tertanggal 8 Januari 2007 ;-----
7. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta maupun berita acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. : 02/Pdt. Eks. Del./2006/PN.Yk. jo. No. : 49/Eks./2006/PN.Jkt. Ut. jo. No. : 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut. tertanggal 8 Januari 2007 ;-----
8. Menghukum para Terlawan I s/d VI untuk mentaati dan mematuhi putusan dalam perkara ini ;-----

9. Menghukum .....





9. Menghukum para Terlawan I s/d VI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.769.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);-----

10. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;-----

Membaca pula:-----

1. Permohonan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberitahukan amar putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. : 05/Pdt.Plw/2007/PN.Yk. kepada Ny. NORMA CF TAMBAYONG dan TN. FRITS NIKOLAS LAOH dengan surat nomor : W22.Da.PA.04.06-1405 tertanggal 03 Juli 2007;-----
2. Relas pemberitahuan amar putusan No. : 05/Pdt.Plw/2007/PN.Yk. kepada Terlawan IV tanggal 12 Juli 2007, kepada Terlawan VI tanggal 16 Juli 2007 dan kepada Terlawan II tanggal 6 Nopember 2007;-----
3. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh BANGUN SUGIARTO, SH Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menerangkan bahwa pada tanggal 28 Juni 2007 kuasa hukum Terlawan I mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 Juni 2007 Nomor : 05/Pdt.Plw./2007/PN.Yk., permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan VI / Turut Terbanding tanggal 13 Agustus 2007, kepada Terlawan V / Turut Terbanding tanggal 15 Agustus 2007, kepada Pelawan / Terbanding tanggal 20 Agustus 2007, kepada Terlawan IV / Turut Terbanding tanggal 23 Agustus 2007, kepada Terlawan III / Turut Terbanding tanggal 28 September 2007 dan kepada Terlawan II / Terbanding tanggal 6 Nopember 2007;-----
4. Memori banding yang dibuat oleh kuasa hukum Terlawan I / Pemanding tanggal 23 Agustus 2007 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Yogyakarta -----



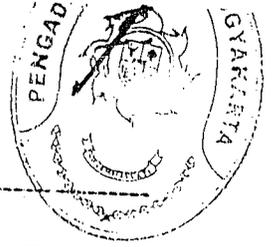


Yogyakarta pada tanggal 23 Agustus 2007 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pelawan / Terbanding tanggal 27 Agustus 2007, kepada Terlawan VI / Turut Terbanding tanggal 31 Agustus 2007, kepada Terlawan V / Turut Terbanding tanggal 4 September 2007, kepada Terlawan IV / Turut Terbanding tanggal 15 September 2007, kepada Terlawan III / Turut Terbanding tanggal 28 September 2007, dan kepada Terlawan II / Turut Terbanding tanggal 01 Nopember 2007 dengan saksama ;-----

5. Tambahan memori banding tanggal 27 Agustus 2007 diterima di Kepaniteraan pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 27 Agustus 2007, telah diberitahukan kepada Pelawan / Terbanding tanggal 27 Agustus 2007, kepada Terlawan V / Turut Terbanding tanggal 6 September 2007, kepada Terlawan VI / Turut Terbanding tanggal 6 September 2007, kepada Terlawan IV / Turut Terbanding tanggal 14 September 2007, kepada Terlawan III / Turut Terbanding tanggal 28 September 2007, dan kepada Terlawan II / Turut Terbanding tanggal 01 Nopember 2007 ;-----
6. Kontra memori banding yang dibuat oleh kuasa hukum Pelawan / Terbanding tanggal 28 September 2007 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 28 September 2007 dan telah diberitahukan / diserahkan kepada Terlawan VI / Turut Terbanding tanggal 03 Oktober 2007, kepada kuasa hukum Terlawan I / Pembanding tanggal 5 Oktober 2007, kepada Terlawan IV / Turut Terbanding tanggal 1 Nopember 2007, kepada Terlawan IV / Turut Terbanding tanggal 1 Nopember 2007, Kepada Terlawan III / Turut Terbanding tanggal 9 Nopember 2007, kepada Terlawan V / Turut Terbanding tanggal 12 Nopember 2007 dan permohonan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberitahu Terlawan III / Turut Terbanding dengan surat nomor : W13-U1/1918/HK.02/X/2007 tanggal 01

Oktober.....





Oktober 2007 ; -----

7. Surat Pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Terlawan I / Pemanding tanggal 2 Agustus 2007, kepada Terlawan VI / Turut Terbanding tanggal 13 Agustus 2007, kepada Terlawan V / Turut Terbanding tanggal 15 Agustus 2007, kepada Pelawan / Terbanding tanggal 20 Agustus 2007, kepada Terlawan IV / Turut Terbanding tanggal 01 September 2007, kepada Terlawan III / Turut Terbanding tanggal 28 September 2007, kepada Terlawan II / Turut Terbanding tanggal 6 Nopember 2007 dengan patut dan seksama ;--

TENTANG HUKUMNYA

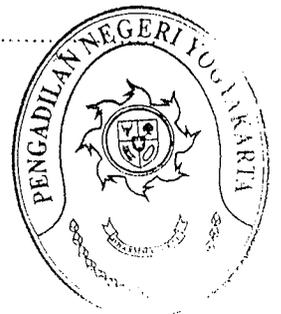
Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa hukum Terlawan I / Pemanding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti memori banding, tambahan memori banding dan kontra memori banding ternyata tidak diketemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 Juni 2007 No. : 05/Pdt.Plw./2007/PN.Yk., maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam memutuskan perkara ini ;-----

Menimbang .....





Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar oleh Pengadilan Tinggi sendiri untuk memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga karenanya putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 Juni 2007 No. : 05/Pdt.Plw./2007/PN.Yk. dapat dipertahankan dan dapat dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Terlawan I / Pembanding di tingkat banding tetap dipihak yang dikalahkan, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan ;-----

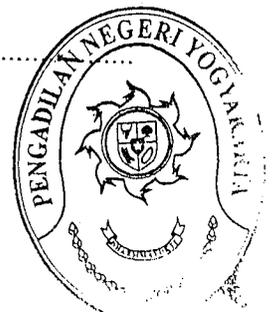
Mengingat pasal-pasal dari HIR dan pasal-pasal dari peraturan atau hukum lain yang bersangkutan ;-----

#### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari kuasa Terlawan I / Pembanding ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 Juni 2007 No. : 05/Pdt.Plw./2007/PN.Yk. yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Terlawan I / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputus pada hari ini RABU tanggal 16 JANUARI 2008 dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 22 Nopember 2007 yang terdiri dari MARJATMO, SH Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, Ny. SUPARMI, SH dan I NYOMAN SUTARDJA, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan ini pada hari dan tanggal itu juga telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta DIDIT MAHATMANTA, SH

Panitera .....



Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;-----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua ,

*td*

*td*

1. Ny. SUPARMI, SH

MARJATMO, SH

2. I NYOMAN SUTARDJA, S H

Panitera Pengganti .

*td.*

DIDIT MAHATMANTA, SH

Perincian biaya :

1. Redaksi	Rp. 3.000,-
2. Meterai	Rp. 6.000,-
3. Administrasi	Rp. 241.000,-
Jumlah	Rp. 250.000,- ( Dua ratus lima puluh ribu rupiah )

Untuk turunan resmi  
Panitera,

  
RIO KOMITIAS AMBARSAKTI, S.I.  
NIP. 19610516 198503 1 003

1917  
P U T U S A N

No. 1917 K/Pdt/2008 ✓

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

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

TN. JOHANES IRWANTO PUTRO, bertempat tinggal di Jalan Madrasah I No. 20, RT. 1 RW. 4 Kelurahan Sukabumi Ilir, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sentot Panca Wardhana, SH, Wahyanto Edinugroho, SH, Paulus Danang Triyanto, SH, dan Kunthi Dyah Wardani, SH, para Advokat dan Konsultan pada kantor "Sentot, SH, & Associates law firm" (SAS LAW FIRM), berkantor di Jalan Raden Saleh I No. 12 Pa.v. Jakarta Pusat, Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding;

melawan

PT. EXCELCOMINDO PRATAMA, Tbk, beralamat di Graha XL, Jl. Mega Kuningan Lot E 4-7 No. 1, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta 12950, Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

Dan

1. NY. JANDA GRIET PATRAS TARANDUNG, bertempat tinggal di Jalan Anggrek No. 1 RT. 003, RW. 012, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
2. NY. NORMA CF TAMBAYONG dan TN. FRIST NIKOLAS LAOH, bertempat tinggal di Jalan Flamboyan No. 1 Bekasi, Jawa Barat;
3. TN. RADEN NOTO SOEWITO, bertempat tinggal di Desa Kemusuk, Argomulyo, Sedayu, Bantul, Yogyakarta;
4. TN. HENGKIE SOEDIONO, dahulu bertempat tinggal di Jalan P. Mangkubumi No. 18-20-22, Yogyakarta, sekarang bertempat tinggal di Jatimulyo



Magelang No. 113 RT/RW : 017/004, Kricak, Tagalrejo,  
Yogyakarta;

5. **NOTARIS DALISO RUDIANTO, SH**, bertempat tinggal  
di Jalan Mayor Sunotomo No.2 C, Loji Kecil,  
Yogyakarta;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II s/d VI/  
Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

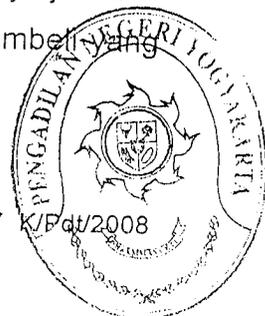
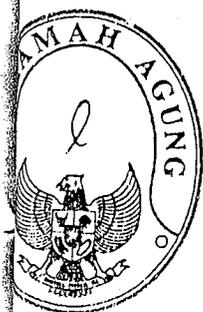
Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah menggugat sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan I di muka persidangan Pengadilan  
Negeri Yogyakarta pada pokoknya atas dalil-dalil

Bahwa Pelawan adalah Pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah  
yakni sebagaimana yang terbukti dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)  
No. B. 117/Gowongan Gambar Situasi (GB) No. 775/1996 dan SHGB No. B  
125/Gowongan Gambar Situasi (GS) No. 776/1996 beserta bangunan dan  
menara yang terletak di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan P.  
Mangkubumi No. 20 dan No. 22 Yogyakarta;

Bahwa adapun dasar kepemilikan Pelawan atas tanah SHGB No. B.  
117/Gowongan adalah didasarkan atas suatu peralihan hak yang sempurna  
sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana yang terbukti dari  
Akta PPAT No. 67 tentang jual-beli, yang dibuat oleh dan di hadapan  
Muchammad Agus Hanafi, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta,  
tertanggal 17 September 2002;

Bahwa demikian pula kepemilikan Pelawan atas tanah SHGB No.  
125/Gowongan adalah didasarkan atas suatu peralihan hak yang sempurna  
sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang terbukti dari  
Akta PPAT No. 68 tentang jual-beli, yang dibuat oleh dan di hadapan  
Muchammad Agus Hanafi, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta,  
tertanggal 17 September 2002;

Bahwa sempurnanya kepemilikan Pelawan atas kedua bidang tanah a  
quo adalah karena tidak terdapat sama sekali halangan hukum baik berupa sita  
Pengadilan maupun bentuk sanggahan apapun pada saat dilakukannya jual-beli  
dan penyerahan hak dari pihak Penjual kepada Pelawan selaku Pembeli yang  
beriktikad baik;



Bahwa namun tanpa disangka-sangka Pelawan dikejutkan dengan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 8 Januari 2007 No. 02/Pdt.Eks.Del/2006 PN. YK Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut Jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt Ut, atas objek tanah milik Pelawan a quo setelah Pelawan menerima Surat Pengadilan Negeri Yogyakarta No. W. 22.Da.PA.04.07.81, tertanggal 11 Januari 2007;

Bahwa sebagai Pemilik yang sah tentu saja Pelawan memiliki kepentingan hukum yang harus Pelawan pertahankan atas adanya penetapan eksekusi a quo berdasarkan hak-hal sebagai berikut:

1. Bahwa tanah yang menjadi objek rencana eksekusi a quo adalah milik Pelawan berdasarkan kepemilikan yang sah, bukanlah milik pihak Tergugat dalam perkara No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut sehingga putusan a quo tidaklah memiliki kekuatan hukum untuk dijalankan (*non executable*);
2. Bahwa Pelawan sama sekali bukanlah pihak dalam perkara No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut sehingga eksekusi atas putusan a quo sangat melanggar hak dan kepentingan hukum Pelawan karena apabila dijalankan, maka sama artinya Pelawan harus menanggung akibat hukum dari perkara yang terjadi diantara pihak-pihak lain di luar Pelawan;
3. Bahwa sebagai Pembeli yang beriktikad baik, kepernilikan Pelawan adalah berdasarkan bukti hak yang sangat kuat sehingga sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum yang penuh. Jelasnya, kepemilikan sah Pelawan atas tanah-tanah a quo tidaklah dapat direngut begitu saja tanpa didasarkan suatu putusan Pengadilan yang membatalkan keabsahan kepemilikan tersebut;

Bahwa selain itu sesungguhnya atas rencana pelaksanaan putusan perkara No. 38/Pdt.G/1994, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menetapkan bahwa putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) sebagaimana yang terbukti dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut tertanggal 19 Desember 2006 yang berbunyi : " Menimbang bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 145/Pdt/Plw/1995/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Desember 1995 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 639/Pdt/1996 tanggal 10 Desember 1995 Jo putusan Mahkamah Agung RI No. 1511 K/Pdt/1999 tanggal 11 April 2000 ternyata telah mengabulkan perlawanan dari Pelawan (Natsir Thalib), sehingga Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 34/Eks/2002/PN.Jkt. Ut tanggal 23 Oktober 2002, dengan demikian amar putusan dalam perkara No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut tanggal 3 Oktober 1994 yang berkaitan dengan objek



sengketa berupa rumah/tanah sengketa yang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No. 18,20,22 Yogyakarta, tidak dapat dilaksanakan 23 Oktober 2002, tentang Teguran dalam perkara No. 38/Pdt.G/1994/Jkt.Ut tanggal 3 Oktober 1994 harus dicabut”;

Menetapkan;

“Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut tanggal 23 Oktober 2002 yang menimbulkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Del/2002/PN.YK Jo. No. 34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut tanggal 5 November 2002 dicabut”;

Bahwa dengan berlandaskan kepemilikan sah dan ditambahkan lagi dengan dalil-dalil Pelawan pada butir di atas maka patut kiranya untuk menyatakan bahwa perlawanan yang Pelawan ajukan adalah sangat berdasarkan hukum demi mempertahankan hak dan kepentingan hukum Pelawan;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 95 (6) HIR, dimana yang dilawan oleh Pelawan dalam perkara ini adalah pelaksanaan putusan, maka berdasarkan segala dalil dan bukti yang dikemukakan di atas, adalah sangat berdasar hukum apabila Pelawan menuntut adak Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del. 2006/PN.YK Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut Jo. No. 38/pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut tertanggal 8 Januari 2007 berikut penetapan-penetapan dan atau berita acara-berita acara yang merupakan kelanjutannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan sebagai pihak ketiga serta batal atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

Bahwa besar kekhawatiran Pelawan Eksekusi atas tanah milik Pelawan a quo tetap dijalankan pada saat perlawanan Pelawan a quo diperiksa di Pengadilan, oleh karena itu Pelawan memiliki kepentingan hukum agar penetapan eksekusi terperkara tidak dilaksanakan terlebih dahulu sebelum perlawanan Pelawan ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa oleh karena sangat berbalasan bagi Pelawan untuk mengajukan tuntutan provisionil agar sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebelum memberikan putusannya dalam pokok perkara memberikan putusan provisionil yang menyatakan Penetapan Eksekusi No. 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt Ut Jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut tertanggal 8 Januari 2007 sepanjang yang berkaitan dengan bidang-bidang tanah milik Pelawan yang setempat dikenal sebagai Jalan P

Mangkubumi No. 20-22 Yogyakarta tidak dapat dilaksanakan hingga perlawanan Pelawan dalam perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa mengingat tuntutan provisionil Pelawan ini bukanlah tuntutan yang mengenai pokok perkara (*boedem geschil*) dan juga karena didasarkan pada alasan-alasan yang mendesak, maka adalah sangat patut dan berdasarkan hukum apabila Pengadilan Negeri Yogyakarta mengabulkannya;

Bahwa selanjutnya mengingat perlawanan Pelawan ini didasarkan bukti-bukti kepemilikan yang otentik, maka perkenankanlah Pelawan memohon sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR agar sudi kiranya Pengadilan Negeri Yogyakarta memberikan putusan yang dapat dijalankan serta merta (*Oetvoerbaar bij vooraad*);

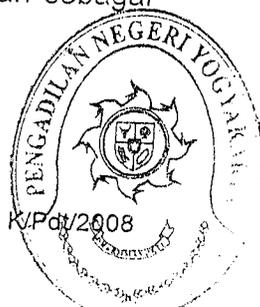
Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

**Dalam Provisi:**

Menyatakan Penetapan Eksekusi No. 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk jo No. 49/Eks/2006/PN.Jkt. Ut jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut tertanggal 8 Januari 2007 sepanjang yang berkaitan dengan bidang-bidang tanah milik Pelawan yang setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No. 20-22 Yogyakarta tidak dapat dilaksanakan hingga perlawanan Pelawan dalam perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pemilik yang sah atas tanah SHGB No. B. 117/Gowongan Gambar Situasi No. 775/1996 dan SHGB No. B. 125/Gowongan Gambar Situasi No. 776/1996 setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No. 20 dan No. 22;
3. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del.2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks.2006/PN.Jkt.Ut Jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut tertanggal 8 Januari 2007 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan sebagai pihak ketiga;





4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan segala penetapan maupun Berita Acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del./2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt. Ut Jo. No. 33/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut tertanggal 8 Januari 2007;
5. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del./2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt. Ut Jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut tertanggal 8 Januari 2007;
6. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta maupun Berita Acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del./2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt. Ut Jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut tertanggal 8 Januari 2007;
7. Menghukum para Terlawan I sampai dengan VI untuk mentaati dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara perlawanan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada sanggahan atau bantahan, banding, kasasi, maupun Peninjauan Kembali (*Oetvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum para Terlawan I sampai dengan VI untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara perlawanan ini;

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain, demi peradilan yang baik, Pelawan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pelawan mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**a. Perlawanan di luar Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Yogyakarta;**

Bahwa Pelawan mengajukan perlawanannya tanggal 15 Januari 2007 kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta sedangkan materi perlawanannya adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta kapasitasnya dalam perkara a quo hanya bersifat pelaksana atau delegasi terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, hal tersebut sangat jelas dinyatakan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del./2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut Jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut tertanggal 11 Desember 2006. Dengan demikian Pelawan telah salah alamat dalam menyampaikan perlawanannya, karena seharusnya perlawanan pihak ketiga

(*derden verzet*) disampaikan melalui Pengadilan yang memutus pada tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai pembuat Penetapan No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut;

Bahwa jelas perlawanan Pelawan sudah menyalahi aturan tentang kewenangan/kompetensi relative dan karenanya berdasarkan hukum apabila Pengadilan Negeri Yogyakarta menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perlawanan Pelawan sehingga perlawanan Pelawan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak bisa diterima;

**b. Perlawanan Kurang Pihak**

Bahwa Pelawan dalam perlawanannya mendasarkan dalil perlawanannya pada Akta PPAT No. 67 tentang jual-beli yang dibuat oleh dan di hadapan Muchammad Agus Hanafi, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta tanggal 17 September 2002:

Bahwa selaku demikian Muchammad Agus Hanafi, SH secara langsung merupakan pihak yang terlibat dalam perikatan jual-beli tersebut sehingga harus dimasukkan sebagai pihak dalam perlawanan ini;

Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa perlawanan Pelawan kurang pihak sehingga sudah berdasarkan hukum apabila perlawanan dari Pelawan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

**c. Perlawanan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*);**

Bahwa Pelawan dalam dalil perlawanannya tidak menyatakan secara tegas mengenai batas-batas objek tanah yang dimaksud, hal tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa perlawanan yang tidak menjelaskan batas objek secara spesifik, maka sudah seharusnya dinyatakan perlawanan tersebut kabur (*obscur libel*) dan oleh karenanya maka perlawanan Pelawan tersebut harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 05/Pdt.Plw/2007/PN.Yk tanggal 22 Juni 2007 yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Provisi:**

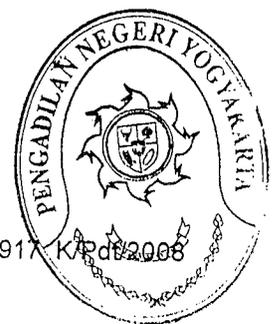
- Menyatakan tuntutan provisi dari Pelawan tidak dapat diterima;

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi para Terlawan untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

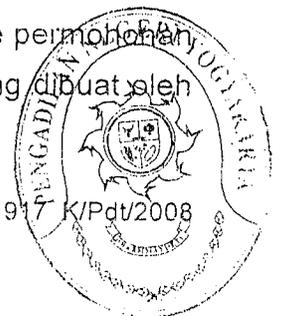
1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebahagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik;



3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah SHGB No. B 117/Gowongan, Gambar Situasi No. 775/1996 dan SHGB No. B. 125/Gowongan. Gambar Situasi No. 776/1996 setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No. 20 dan No. 22;
4. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks. Del.2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks.2006/PN.Jkt.Ut Jo. No. 38/Pdt.G/ 1994/PN. Jkt.Ut tertanggal 8 Januari 2007 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan sebagai pihak ketiga;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan segala penetapan maupun Berita Acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt. Ut Jo. No. 38/Pdt.G/ 1994 /PN.Jkt. Ut tertanggal 8 Januari 2007;
6. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del./2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt. Ut Jo. No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut tertanggal 8 Januari 2007;
7. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta maupun Berita Acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 02/Pdt.Eks.Del./ 2006/PN.Yk Jo. No. 49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut Jo. No. 38/Pdt.G/1994/ PN.Jkt. Ut tertanggal 8 Januari 2007;
8. Menghukum para Terlawan I sampai dengan VI untuk mentaati dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum para Terlawan I s/d VI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.769.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);
10. Menolak perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan No. 59/Pdt/2007/PT.Y tanggal 16 Januari 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan I/Pembanding pada tanggal 19 Februari 2008 kemudian terhadapnya oleh Terlawan I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Februari 2008, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Maret 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 5/Pdt.Plw/2007/PN.Yk Jo. No. 59/Pdt/2007/PT.Yk yang dibuat oleh



Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Maret 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Pelawan/Terbanding yang pada tanggal 31 Maret 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Terlawan I/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 14 April 2008 ;

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

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

1. Bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum berkenaan dengan Termohon V atau orang yang mendapatkan hak dari padanya (Termohon Kasasi I) sebagai Pembeli tanah objek sengketa dari Termohon Kasasi V;
  - a. Bahwa terhadap tanah objek sengketa berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana disebut di bawah ini, bahkan sampai putusan Peninjauan Kembali, dalam perkara antara Pemohon Kasasi melawan Termohon Kasasi V (Hengkie Soediono) Dkk, telah diputus bahwa Pemohon Kasasi adalah satu-satunya pemilik sah atas objek sengketa, dan Termohon Kasasi V telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, serta seluruh alas hak Termohon Kasasi V atas tanah objek sengketa dinyatakan batal. Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan putusan Peninjauan Kembali yang dimaksud adalah sebagai berikut:
    - Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 38/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut;
    - Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 145/Pdt/1995/PT.DKI;
    - Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2218 K/Pdt/1996;
    - Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 434 PK/pdt/1999;
  - b. Bahwa oleh karena putusan Pengadilan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dan bahkan oleh Termohon Kasasi V sebagai salah satu pihak dalam perkara tersebut (waktu itu sebagai Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV, dan kemudian sebagai Pemohon Peninjauan Kembali); telah diajukan permohonan Peninjauan Kembali, maka secara hukum sudah tidak ada upaya hukum lagi untuk



putusan pengadilan tersebut. Oleh karena itu, *judex facti* telah salah menerapkan hukum, karena dengan upaya perlawanan dapat merubah putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap tersebut di atas mengenai pemilik tanah objek sengketa, yang semula milik Pemohon Kasasi menjadi Termohon Kasasi V/Termohon Kasasi I. Hal ini jelas melanggar hukum acara perdata;

c. Bahwa selain dari pada itu, seharusnya *judex facti* dalam memberi putusan terikat bukti putusan berkekuatan hukum tetap, sebagai salah satu bentuk akta otentik, dan harus diterapkan bahwa satu-satunya pemilik sah atas tanah objek sengketa adalah Pemohon Kasasi. Oleh karena *judex facti* memberi putusan bahwa pemilik tanah objek sengketa adalah Termohon Kasasi V, yang kemudian menjual tanah tersebut kepada Termohon Kasasi I, maka jelas *judex facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian mengenai terikatnya hakim terhadap akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya".

2. Bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum berkenaan dengan jual-beli atas tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi V kepada Termohon Kasasi I, sebagaimana dinyatakan dalam Akta PPAT No. 67/2002 dan Akta PPAT No. 68/2002, masing-masing tertanggal 17 September 2002 adalah sah;

Bahwa dalam pertimbangan putusan *judex facti* tingkat pertama, halaman 31, disebutkan bahwa jual-beli tanah obyek sengketa, SHGB No. 117/Gowongan, Gambar Situasi No. 775/1996 dan SHGB No. 125/Gowongan, Gambar Situasi No. 776/1996, berdasarkan Akta PPAT No. 67/2002 dan Akta PPAT No. 68/2002, masing-masing tertanggal 17 September 2002, adalah sah karena sita jaminan dalam perkara No. 38/pdt.G/1994/PN.Jkt Ut tidak dinyatakan sah dan berharga;

Bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum, karena terlepas dari apakah dinyatakan sah dan berharga atau tidak, yang jelas pada saat jual-beli tanah obyek sengketa tersebut, yaitu tanggal 17 September 2002, tanah tersebut telah menjadi milik Pemohon Kasasi berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan bahkan sekalipun diajukan permohonan Peninjauan Kembali oleh Termohon Kasasi V, Pemohon Kasasi tetap



diputus sebagai pemenang. Dan terkait dengan penerbitan sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut secara pidana saat ini Termohon Kasasi V tengah menjalani pemeriksaan pengadilan selaku Terdakwa di Pengadilan Negeri Yogyakarta, dalam perkara No. 316/Pid.B/2007/PN.YK dalam dakwaan memberi keterangan palsu atas penerbitan kedua sertifikat tersebut;

Bahwa oleh karena secara hukum jelas bahwa pada tanggal 17 September 2002 tanah sengketa telah menjadi milik Pemohon Kasasi, maka harus diterapkan hukum jual-beli tanah berdasarkan Akta PPAT No. 67/2002 dan Akta PPAT No. 68/2002, masing-masing tertanggal 17 September 2002, antara Termohon Kasasi V selaku penjual, dengan Termohon I selaku pembeli, dinyatakan batal, terlepas dari Termohon Kasasi I beriktikad baik atau buruk, dan kerugian atas jual-beli yang batal tersebut menjadi tanggung jawab penjual (Termohon Kasasi V), hal ini diatur dalam Pasal 1471 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Selengkapnya, Pasal 1471 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut: "Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain";

3. Bahwa judex facti telah salah menerapkan hukum berkenaan dengan tidak adanya cacat kadasteral dalam penerbitan sertifikat maupun peralihan Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 117/Gowongan, Gambar Situasi No. 775/1996 dan SHGB No. 125/Gowongan, Gambar Situasi No. 776/1996. Hal itu dinyatakan dalam pertimbangan putusan judex facti tingkat pertama;
  - a. Bahwa judex facti telah salah menerapkan hukum, sebab pada saat diterbitkan kedua sertifikat tanah tersebut, yaitu pada tahun 1996, tanah tersebut sedang menjadi objek sengketa antara Pemohon Kasasi melawan Termohon Kasasi V (Hengkie Soediono) dkk, dalam perkara:
    - No. 38/Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut diputus pada tanggal 3 Oktober 1994;
    - No. 145/pdt/1995/PT.DKI diputus pada tanggal 5 Mei 1995;
    - No. 2218 K/Pdt/1996, diputus pada tanggal 31 Juli 1997;

Dengan membaca waktu diterbitkannya kedua sertifikat tanah tersebut pada tahun 1996, maka dapat dipastikan kedua bahwa kedua sertifikat tersebut terbit pada saat tanah yang dimohonkan sertifikat masih menjadi sengketa antara Pemohon Kasasi melawan Termohon Kasasi V (sebagai Pemohon kedua sertifikat), tepatnya setelah adanya putusan banding





Bahwa selain itu, sesuai dengan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi, berupa Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 38/Pdt.G/1994 PN.Jkt. Ut tanggal 5 Juli 1994, tanah objek sengketa merupakan tanah terseketa. Meskipun tidak dinyatakan sah dan berharga, akan tetapi penetapan tersebut merupakan penetapan yang mengabulkan permohonan Penggugat melalui surat tertanggal 20 Februari 1994, untuk meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa. Oleh karena itu, meskipun tidak dinyatakan sah dan berharga, akan tetapi setidaknya membuktikan bahwa tanah objek sengketa yang dijual oleh Termohon Kasasi V kepada Termohon Kasasi I, pada saat jual-beli merupakan tanah yang masih dalam status sengketa;

Bahwa oleh karena kedua sertifikat tanah tersebut diterbitkan pada saat sengketa, maka harus diterapkan hukum bahwa penerbitan kedua sertifikat tersebut mengandung cacat kadasteral;

Dengan demikian jelas, bahwa sangat keliru pertimbangan hukum *judex facti* tingkat pertama, yang menyatakan bahwa selama proses pemeriksaan perlawanan tidak ditentukan adanya bukti yang menyatakan kalau penerbitan kedua SHGB milik Pelawan adalah mengandung cacat kadasteral;

b. Bahwa demikian juga dengan peralihan tanah objek sengketa (jual-beli) oleh Termohon Kasasi V kepada Termohon Kasasi I, yang terjadi pada tanggal 17 September 2002, yang mana pada saat itu Termohon Kasasi V telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dan seluruh alas hak yang dijadikan dasar kepemilikan tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi V telah dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Juli 1997 No. 2218 K/Pdt/1996 Jo. 145/Pdt/1995/PT.DKI Jo. No. 38/Pdt/G/1994/PN.Jkt. Ut. Peralihan hak atas tanah tersebut melanggar ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 45 ayat (1) huruf f yang berbunyi sebagai berikut: " Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:

" f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap"



4. Bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian:
- Bahwa dalam mengambil putusan bahwa tanah objek sengketa tidak dalam status sengketa, *judex facti* mendasarkan pada bukti dan berupa putusan Mahkamah Agung No. 1511 K/Pdt/1999 Jo. No. 639/Pdt/1996/RT.DKI jo. 145/Pdt/PIw/1995/PN.Jkt Ut;
  - Bahwa *judex facti* sangat keliru dengan mendasarkan pada bukti tersebut, mengingat Termohon Kasasi V, selaku Penjual tanah objek sengketa kepada Termohon Kasasi I, tidak menjadi pihak dalam perkara yang putus dengan putusan bukti tersebut, sehingga putusan tersebut tidak ada relevansinya dengan dasar-dasar dan riwayat kepemilikan tanah objek perkara yang dimiliki Termohon Kasasi I, oleh karena itu juga tidak relevan untuk dijadikan dasar untuk memutus perkara ini; Mengingat putusan perkara a quo dijadikan dengan mendasarkan pada bukti-bukti yang tidak ada relevansinya, maka *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian;

5. Bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum berkenaan dengan Pelawan adalah Pelawan yang baik:
- Bahwa dalam putusan *judex facti*, telah dinyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik;
  - Bahwa terhadap hal tersebut, *judex facti* telah salah menerapkan hukum, sebab berdasarkan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II tentang perlawanan pihak ketiga, telah diatur bahwa hanya Pelawan yang sertifikatnya diterbitkan sebelum adanya sengketa yang dapat dipertimbangkan menjadi Pelawan yang baik, sementara kedua sertifikat yang dimiliki Pelawan (Termohon Kasasi I) tersebut diterbitkan pada saat sengketa berlangsung. Dalam hal ini *judex facti* seharusnya menerapkan hukum bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;

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

mengenai alasan ke 1 s/d ke 5 :

bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Berdasarkan fakta hukum dapat dikatakan bahwa putusan kasasi No. 2218 K/Pdt/1996 tanggal 31 Juli 1997 telah berkekuatan hukum tetap. Dalam putusan tersebut telah diberi status oleh Mahkamah Agung RI bahwa objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi;





- Juga dapat diketahui bahwa jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi V pada tanggal 17 September 2002, keadaan objek sengketa masih dalam status sita Conservatoir Beslag yang ditetapkan berdasarkan Penetapan Majelis Pengadilan Negeri Jakarta utara No. 38/pdt.G/1994/PN.Jak.Ut yang menuntun peraturan yang berlaku, tanah/barang yang berada dalam keadaan sita tidak boleh diperjual belikan, seperti dalam perkara aquo, walaupun sita belum dinyatakan sah dan berharga, tapi jelas dalam keadaan sengketa;
- Tanah sengketa yang diperjual belikan oleh termohon kasasi I dengan Termohon Kasasi V adalah tanah yang telah diberikan status oleh Pengadilan dimana Pemohon Kasasi adalah Pemilik sah. Dengan demikian perbuatan Termohon kasasi V dan Termohon Kasasi I telah melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya terhadap pasal 45 (1) huruf a;
- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/Pelawan dengan Termohon Kasasi V/Terlawan V terhadap dua tanah sengketa tersebut berdasarkan Akta PPAT No 67 / 2002 dan Akta PPAT No. 68 / 2002 terjadi pada tanggal 17 September 2002. Sehingga dengan demikian jelas tanah-tanah sengketa aquo yang diperjualbelikan oleh Termohon Kasasi I/Pelawan dengan Termohon Kasasi V/Terlawan V pada saat itu telah diberikan status oleh lembaga Peradilan dalam hal ini Mahkamah Agung RI melalui putusannya tertanggal 31 Juli 1997 yang intinya menyatakan sebagai milik sah dari Pemohon Kasasi.
- Tindakan Pelawan yang telah membeli objek sengketa dari Termohon kasasi V adalah tindakan yang tidak hati-hati, seharusnya lebih dahulu di cek tentang keadaan tanah yang akan dibeli itu. Sehingga dengan demikian Pelawan tidak dapat dikategorikan sebagai Pelawan yang benar dan bukan pembeli yang beritikad baik;
- Keberatan-keberatan Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut dalam risalah kasasi dapat dikabulkan, sebab iudex facti telah salah dalam menerapkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi T.N. **JOHANNES IRWANTO PUTRO** tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 59/pdt/2007/PT.Y tanggal 16 Januari 2008 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 5/Pdt/PN/Yog/2007/

PN.YK tanggal 22 Juni 2007 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini ;

Memerhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Termohon Kasasi : **TN. JOHANES IRWANTO PUTRO** tersebut ; ✓

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 59/Pdt/2007/PTY tanggal 16 Januari 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 5/Pdt/Plw/2007/PN.YK tanggal 22 Juni 2007;

#### MENGADILI SENDIRI :

##### Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi dari Pelawan tidak dapat diterima;

##### Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi para Terlawan untuk seluruhnya;

##### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak baik.
- Menolak perlawanan pelawan untuk seluruhnya
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.

Menghukum Termohon Kasasi/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp Rp. 500.000,-(Lima ratus ribu rupiah) ; ✓

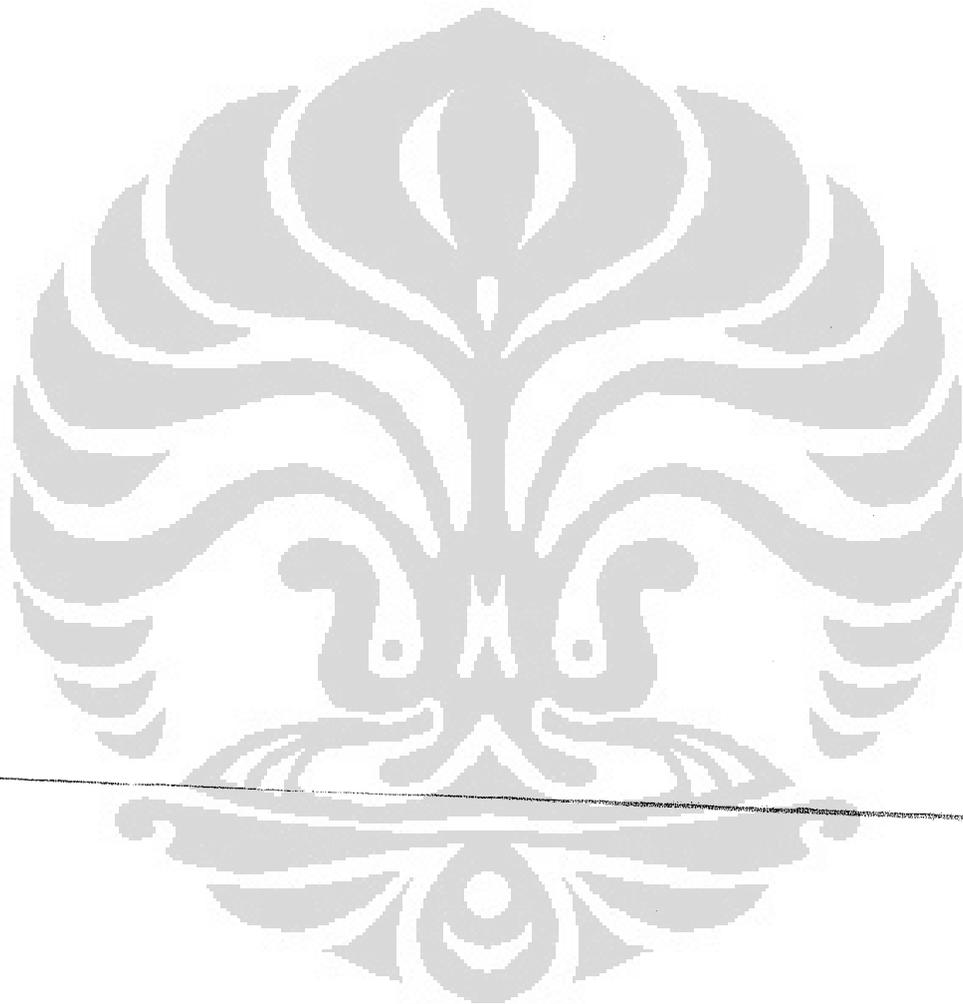
Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 20 Januari 2009 oleh Drs. H. AHMAD KAMIL, SH. M. Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, PROF. DR. H. ABDUL MANAN, SH.,S.IP. M.Hum dan H. IMAM SOEBECHI, SH.,MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga



oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh SUHARTANTO,SH., MH., Panitia Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua  
ttd



**P U T U S A N**  
**NO.278 PK/Pdt/2010.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**PT. EXELCOMINDO PRATAMA, Tbk**, beralamat di Graha XL, Jl. Mega Kuningan Lot E 4-7 No.1, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta 12950, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. DEDY KURNIADI,SH.MH. 2. ANDI MAPPAJANCI RIDWAN SALEH,SH. 3. KHAERUL HIDAYAT TANJUNG,SH,MH. 4. RUDY KARMAWAN,SH. dan 5. ABDILLAH,SH. para Advokat dari DEDY KURNIADI & CO LAWYERS, berkedudukan dan berkantor di Wisma Tugu Raden Saleh, Jl. Raden Saleh Raya No.44 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 September 2009.

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Pelawan/Terbanding;

**M e l a w a n :**

**TN. JOHANES IRWANTO PUTRO**, bertempat tinggal di Jl. Madrasah I No.20 RT.1 RW.4 Kelurahan Sukabumi Ilir, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : SENTOT PANCA WARDHANA,SH, WAHYANTO EDINUGROHO,SH., PAULUS DANANG TRIYANTO,SH., dan KUNTHI DYAH WARDAN,SH. para Advokat dan Kunsultan pada Kantor "SENTOT,SH. & ASSOCIATES LAW FIRM" (SAS LAW FIRM), berkantor di Jl. Raden Saleh I No.12 Pav. Jakarta Pusat;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi / Terlawan /Terbanding;

**D a n :**

1. **NY. JANDA GRIET PATRAS TARANDUNG**, bertempat tinggal di Jl. Angrek No.1 RT.003, RW. 012, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
2. **NY. NORMA CF. TAMBAYONG dan TN. FRISTS NIKOLAS LAOH**, bertempat tinggal di Jl. Flamboyan No.1 Bekasi, Jawa Barat;

3. **TN. RADEN NOTO SOEWITO**, bertempat tinggal di Desa Kemusuk, Argomulyo, Sedayu, Bantul, Yogyakarta;
4. **TN. HENGKIE SOEDIONO**, dahulu bertempat tinggal di Jl. P. Mangkubumi No.18-20-22, Yogyakarta, sekarang bertempat tinggal di Jatimulyo, Jl. Magelang No.113 RT/RW.017/004, Kricak, Tegalrejo, Yogyakarta;
5. **NOTARIS DALISO RUDIANTO,SH.** bertempat tinggal di Jl. Mayor Suryotomo No.2 C, Loji Kecil, Yogyakarta;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali, dahulu para Turut Termohon Kasasi/para Terlawan/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pelawan/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No.1917 K/Pdt/2008 tanggal 20 Januari 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Terlawan/Pembanding dan para Turut Termohon Kasasi/para Turut Terlawan/para Turut Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut ;

Bahwa Pelawan adalah Pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah yakni sebagaimana yang terbukti dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.B.117/Gowongan Gambar Situasi (GB) No.775/1996 dan SHGB No.B.125 /Gowongan Gambar Situasi (GS) No.776/1996 beserta bangunan dan menara yang terletak di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No.20 dan No.22 Yogyakarta;

Bahwa adapun dasar kepemilikan Pelawan atas tanah SHGB No.B.117 /Gowongan adalah didasarkan atas suatu peralihan hak yang sempurna sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana yang terbukti dari Akta PPAT No.67 tentang jual beli, yang dibuat oleh dan di hadapan Muchammad Agus Hanafi,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta, tertanggal 17 September 2002;

Bahwa demikian pula kepemilikan Pelawan atas tanah SHGB No.125/Gowongan adalah didasarkan atas suatu peralihan hak yang sempurna sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang terbukti dari Akte PPAT No.68 tentang jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Muchammad Agus Hanafi,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta tertanggal 17 September 2002;

Bahwa sempurnanya kepemilikan Pelawan atas kedua bidang tanah a quo adalah karena tidak terdapat sama sekali halangan hukum baik berupa sifa Pengadilan maupun bentuk sanggahan apapun pada saat dilakukannya jual beli dan penyerahan hak dari pihak penjual kepada Pelawan selaku Pembeli yang beriktikad baik;

Bahwa namun tanpa disangka-sangka Pelawan dikejutkan, dengan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 8 Januari 2007 No.02/Pdt.Eks.Del/2006.PN.YK. Jo No.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. atas obyek tanah milik Pelawan a quo setelah Pelawan menerima Surat Pengadilan Negeri Yogyakarta No. W. 22.Da.PA.04.07.81 tertanggal 11 Januari 2007;

Bahwa sebagai Pemilik yang sah tentu saja Pelawan memiliki kepentingan hukum yang harus Pelawan pertahankan atas adanya penetapan eksekusi a quo berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa tanah yang menjadi objek rencana eksekusi a quo adalah milik Pelawan berdasarkan kepemilikan yang sah, bukanlah milik pihak Tergugat dalam perkara No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. sehingga putusan a quo tidaklah memiliki kekuatan hukum untuk dijalankan (*non executable*) ;
2. Bahwa Pelawan sama sekali bukanlah pihak dalam perkara No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut., sehingga eksekusi atas putusan a quo sangat melanggar hak dan kepentingan hukum Pelawan karena apabila dijalankan, maka sama artinya Pelawan harus menanggung akibat hukum dari perkara yang terjadi diantara pihak-pihak lain di luar Pelawan;
3. Bahwa sebagai Pembeli yang beriktikad baik, kepemilikan Pelawan adalah berdasarkan bukti hak yang sangat kuat sehingga sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum yang penuh. Jelasnya, kepemilikan sah Pelawan atas tanah-tanah a quo tidaklah dapat direngut begitu saja tanpa didasarkan suatu putusan Pengadilan yang membatalkan keabsahan kepemilikan tersebut;

Bahwa selain itu sesungguhnya atas rencana pelaksanaan putusan perkara No.38/Pdt.G/1994, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menetapkan bahwa putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) sebagaimana yang terbukti dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut. tertanggal 19 Desember 2006 yang berbunyi : "Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara

No.145/Pdt/Plw/1995/PN.Jkt.Ut. tanggal 18 Desember 1995 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.639/Pdt/1996 tanggal 10 Desember 1993 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1511 K/Pdt/1999 tanggal 11 April 2000 ternyata telah mengabulkan perlawanan dari Pelawan (Natsir Thalib), sehingga Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut. tanggal 23 Oktober 2002, dengan demikian amar putusan dalam perkara No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tanggal 3 Oktober 1994 yang berkaitan dengan objek sengketa berupa rumah/tanah sengketa yang dikenal dengan Jalan Mangkubumi No.18,20,22 Yogyakarta, tidak dapat dilaksanakan 23 Oktober 2002, tentang Teguran dalam perkara No.38/Pdt.G/1994/Jkt. Ut tanggal 3 Oktober 1994 harus dicabut”;

**Menetapkan :**

“Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.34 /Eks/2002/PN.Jkt. Ut. Tanggal 23 Oktober 2002 yang menimbulkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta No.03/Pdt. Del/2002/PN.YK. Jo No.34/Eks/2002/PN.Jkt. Ut. Tanggal 5 Nopember 2002 dicabut”;

Bahwa dengan berlandaskan kepemilikan sah and ditambahkan lagi dengan dalil-dalil Pelawan pada butir di atas, maka patut kiranya untuk menyatakan bahwa perlawanan yang Pelawan ajukan adalah sangat berdasarkan hukum demi mempertahankan hak dan kepentingan hukum Pelawan;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 195 (6) HIR, dimana yang dilawan oleh Pelawan dalam perkara ini adalah pelaksanaan putusan, maka berdasarkan segala dalil dan bukti yang dikemukakan diatas, adalah sangat berdasar hukum apabila Pelawan menuntut adat Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.Del.2006/PN.YK. Jo No.49/Eks/2006/PN.Jkt. Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007 berikut Penetapan-penetapan dan atau Berita Acara- Berita Acara yang merupakan kelanjutannya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan sebagai pihak ketiga serta batal atau setidaknya tidak dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

Bahwa besar kekhawatiran Pelawan Eksekusi atas tanah milik Pelawan a quo tetap dijalankan pada saat perlawanan Pelawan a quo diperiksa di Pengadilan, oleh karena itu Pelawan memiliki kepentingan hukum agar penetapan eksekusi perkara tidak dilaksanakan terlebih dahulu sebelum perlawanan Pelawan ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa oleh karena sangat beralasan bagi Pelawan untuk mengajukan tuntutan Provisionil agar sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebelum memberikan putusannya dalam pokok perkara memberikan putusan Provisionil yang menyatakan Penetapan Eksekusi No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.YK. Jo No.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007 sepanjang yang berkaitan dengan bidang bidang tanah milik Pelawan yang setempat dikenal sebagai Jalan Mangkubumi No.20-22 Yogyakarta tidak dapat dilaksanakan hingga perlawanan Pelawan dalam perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

Bahwa mengingat tuntutan Provisionil Pelawan ini bukanlah tuntutan yang mengenai pokok perkara (*boeden geschill*) dan juga karena didasarkan pada alasan-alasan yang mendesak, maka adalah sangat patut dan berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Yogyakarta mengabulkannya;

Bahwa selanjutnya mengingat perlawanan Pelawan ini didasarkan bukti-bukti kepemilikan yang otentik, maka perkenankanlah Pelawan memohon sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR agar sudi kiranya Pengadilan Negeri Yogyakarta memberikan putusan yang dapat dijalankan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut :

**Dalam Provisi :**

- Menyatakan Penetapan Eksekusi No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk.Jo No.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut.Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007 sepanjang yang berkaitan dengan bidang-bidang tanah milik Pelawan yang setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No.20-22 Yogyakarta tidak dapat dilaksanakan hingga perlawanan Pelawan dalam perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkacht van gewijsde*);

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pemilik yang sah atas tanah SHGB No.B.117/Gowongan Gambar Situasi No.775/1996 dan SHGB

- No.B.125/Gowongan Gambar Situasi NO.776/1996 setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No.20 dan No.22;
3. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt. Eks.Del.2006/PN.Yk. Jo No.49/Eks.2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994 /PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan sebagai pihak ketiga;
  4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan segala penetapan maupun Berita Acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk.Jo. No.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/ Pdt.G/1994/PN.Jkt. Ut. Tertanggal 8 Januari 2007;
  5. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.Del /2006/PN.Yk. Jo No.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994 /PN. Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007;
  6. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta maupun Berita Acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk. Jo No.49/Eks/2006/ PN.Jkt. Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007;
  7. Menghukum para Terlawan I sampai dengan VI untuk mentaati dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
  8. Menyatakan putusan dalam perkara perlawanan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada sanggahan atau bantahan, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar bij voorraad*) ;
  9. Menghukum para Terlawan I sampai dengan VI untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara perlawanan ini;

**ATAU :**

- Apabila Pengadilan berpendapat lain, demi peradilan yang baik, Pelawan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;  
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pelawan mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**a. Perlawanan di luar Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Yogyakarta;**

Bahwa Pelawan mengajukan perlawanannya tanggal 15 Januari 2007 kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta sedangkan materi perlawanannya adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta kapasitasnya dalam perkara a quo hanya bersifat pelaksana atau delegasi terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, hal tersebut sangat jelas dinyatakan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk. Jo No.49/Eks/006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 11 Desember 2006. Dengan demikian Pelawan telah salah alamat dalam menyampaikan perlawanannya, karena seharusnya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) disampaikan melalui Pengadilan yang memutus pada tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai pembuat Penetapan No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut;

Bahwa jelas perlawanan Pelawan sudah menyalahi aturan tentang kewenangan kompetensi relative dan karenanya berdasarkan hukum apabila Pengadilan Negeri Yogyakarta menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perlawanan Pelawan sehingga perlawanan Pelawan harus ditolak atau setidaknya tidak bisa diterima;

**b. Perlawanan Kurang Pihak;**

Bahwa Pelawan dalam perlawanannya mendasarkan dalil perlawanannya pada Akta PPAT No.67 tentang jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Muchammad Agus Hanafi,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Yogyakarta tanggal 17 September 2002;

Bahwa selaku demikian Muchammad Agus Hanafi,SH. secara langsung merupakan pihak yang terlibat dalam perikatan jual beli tersebut sehingga harus dimasukkan sebagai pihak dalam perlawanan ini;

Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa perlawanan Pelawan kurang pihak sehingga sudah berdasarkan hukum apabila perlawanan dari Pelawan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

**c. Perlawanan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*);**

Bahwa Pelawan dalam dalil perlawanannya tidak menyatakan secara tegas mengenai batas-batas objek tanah yang dimaksud, hal tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa perlawanan yang tidak menjelaskan batas objek secara spesifik, maka sudah seharusnya dinyatakan perlawanan tersebut kabur (*obscur libel*) dan oleh karenanya maka perlawanan Pelawan tersebut harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.05 /Pdt.Plw/2007PN.YK. tanggal 22 Juni 2007 adalah sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

- Menyatakan tuntutan Provisi dari Pelawan tidak dapat diterima;

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi para Terlawan untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebahagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah SHGB No.B.117/Gowongan, Gambar Situasi No.775/1996 dan SHGB No.B.125/Gowongan, Gambar Situasi No.776/1996 setempat dikenal sebagai Jalan P. Mangkubumi No.20 dan No.22;
4. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.De/2006/PN.Yk. Jo No.49/Eks/2006/PN.Jkt. Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan sebagai pihak ketiga;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Pelawan segala penetapan maupun Berita Acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk. Jo No.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt.G 1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007;
6. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk. Jo No.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994 /PN. Jkt. Ut. tertanggal 8 Januari 2007;
7. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta maupun Berita Acara yang merupakan kelanjutan dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks.Del/2006/PN.Yk. Jo No.49/Eks/2006/PN. Jkt. Ut. Jo No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 8 Januari 2007;
8. Menghukum para Terlawan I sampai dengan VI untuk mentaati dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum para Terlawan I s/d VI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.769.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);
10. Menolak perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.59/PDT/2007/PT.Y. tanggal 16 Januari 2008 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari kuasa Terlawan I/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 Juni 2007 No.05/Pdt.Plw/2007/PN.YK. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Terlawan I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No.1917 K/PDT/2008 tanggal 20 Januari 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan dari Pemohon Kasasi : TN. JOHANES IRWANTO PUTRO tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.59/Pdt/2007/PT.Y. tanggal 16 Januari 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.05/Pdt.Plw/2007/PN.YK. tanggal 22 Juni 2007;

#### **MENGADILI SENDIRI :**

##### **DALAM PROVISI :**

- Menyatakan tuntutan Provisi dari Pelawan tidak dapat diterima;

##### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi para Terlawan untuk seluruhnya ;

##### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;
- Menghukum Termohon Kasasi/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No.1917 K/Pdt/2008 tanggal 20 Januari 2009 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pelawan/Terbanding pada tanggal 28 Agustus 2009

kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pelawan/Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 23 Oktober 2009, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Oktober 2009 itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 15 Januari 2009 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 08 Pebruari 2010;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

**ALASAN PERTAMA :**

**DITEMUKAN BUKTI BARU (NOVUM) BERUPA :**

- FOTOCOPY PENETAPAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA No.34/Eks/2002/PN.Jkt.Ut. TERTANGGAL 19 DESEMBER 2002 YANG TELAH DILEGALISIR TANGGAL 19 JUNI 2007 YANG MENETAPKAN BAHWA PUTUSAN PERKARA NO.38/PDT/G/1994/PN.JKT.UT. TERTANGGAL 3 OKTOBER 1994 TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN (*NON EKSEKUTABEL*), (*BUKTI PK.1*);

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah menemukan suatu bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan dalam perkara a quo setelah putusan Kasasi yaitu fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.34/Eks /2002/PN.Jkt.Ut. tertanggal 19 Desember 2002 yang dilegalisir tanggal 19 Juni 2007, yang menetapkan Penetapan Eksekusi atas putusan Perkara No.38/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 3 Oktober 1994 dicabut, karena tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutabel*) (Bukti PK-1);
2. Bahwa Bukti PK-1 yang telah dilegalisir dimaksud ditemukan oleh ELVINA SIDABUTAR, karyawan Pemohon Peninjauan Kembali di Kantor PT. EXELCOMINDO PRATAMA, Tbk, pada tanggal 27 Juli 2009 dan

sebagaimana diperintahkan oleh pasal 69 Undang-undang Mahkamah Agung, maka penemuan bukti baru (*novum*) tersebut telah akan dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta;

3. Bahwa ditemukan Bukti PK-1 yang telah dilegalisir tersebut merupakan bukti yang menentukan untuk membatalkan isi putusan Kasasi Mahkamah Agung a quo, karena apabila bukti baru (*novum*) tersebut dijadikan bukti dan dijadikan dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim Kasasi sebelumnya, maka putusan kasasi dalam perkara a quo akan berbunyi sebaliknya yaitu tetap menyatakan Pelawan/Termohon Kasasi i.c. Pemohon Peninjauan Kembali adalah Pelawan yang baik;
4. Bahwa alasan Pemohon Peninjauan Kembali melalui Bukti PK.1 selaku *novum* yang menentukan adalah karena substansi upaya hukum *darden verzet* yang sedang dan telah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali selaku pihak ketiga adalah perlawanan terhadap *Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.49/Eks/2006/PN.Jkt.Ut. Jo No.38/Pdt/G/PN.JKT.UT. tertanggal 21 Nopember 2006 yang menimbulkan Penetapan Delegasi Pengadilan Negeri Yogyakarta No.02/Pdt.Eks/Del/2006/PN.YK. Jo No.49/Eks/2006 /PN.JKT.UT. Jo No.38/PDT.G/1994/PN.JKT.UT. tertanggal 8 Januari 2007*, yang objek eksekusinya akan meliputi 2 (dua) bidang tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana telah dibuktikan melalui Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.117/Gowongan dan SHGB No.125/Gowongan, setempat dikenal terletak di Jl. P. Mangkubumi No.20 dan 22 ;
5. Bahwa berdasarkan Bukti PK-1 yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tersebut, maka barulah diketahui bahwa ternyata objek sengketa dalam perkara No.38/G/1994/PN.Jkt.Ut. yang dimenangkan oleh Termohon Peninjauan Kembali sama dengan obyek sengketa dalam perkara No.145/Pdt/Plw/1995/PN.Jkt.Ut. yang dimenangkan oleh pihak lain, dan kedua putusan dimaksud juga sama-sama telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
6. Bahwa selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Bukti PK-1 pada tanggal 19 Desember 2002 ternyata telah menyatakan dan menetapkan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.38/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut. tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutabel*), dengan kata lain, penetapan *non eksekutabel* atas perkara a quo telah

terbit beberapa tahun sebelum munculnya Penetapan tertanggal 21 Nopember 2006 jo tertanggal 8 Januari 2007 yang saat ini sedang dan telah diajukan upaya perlawanan oleh Pemohon Peninjauan Kembali selaku pihak ketiga (*darden verzet*);

7. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dalam Bukti PK-1, maka sudah sepatutnya bagi setiap Majelis Hakim dalam pemeriksaan perkara a quo di setiap tingkat peradilan untuk tetap menolak dan membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum segala penetapan pelaksanaan eksekusi yang timbul atas putusan perkara No.,38/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut. yang dimenangkan oleh Termohon Peninjauan Kembali tersebut, karena nyata-nyata merupakan putusan yang tidak dapat dijalankan (*non eksekutabel*);
8. Bahwa selain itu apabila produk bukti a quo dimajukan pada tingkat kasasi, sepatutnya Majelis Hakim tidak akan berpandangan bahwa objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi i.c. Termohon Peninjauan Kembali karena faktanya terdapat putusan lainnya yang juga berkekuatan hukum tetap yang menyatakan kepemilikan pihak ketiga terhadap objek yang sama;
9. Bahwa dengan adanya Penetapan *non eksekutabel*, vide Bukti PK-1 a quo, maka terbukti putusan Kasasi No.2218 K/Pdt/1996 tanggal 31 Juli 1997 adalah putusan yang hampa sehingga kepemilikan yang tercantum dalam putusan tersebut juga sebuah kepemilikan yang terbukti hampa (*illusoir*) sehingga tidak dapat mengurangi keabsahan kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali;
10. Bahwa berdasarkan uraian dan argumentasi hukum di atas, maka sudi kiranya yang Mulia Majelis Hakim Peninjauan Kembali berdasarkan alasan Pemohon Peninjauan Kembali melalui Bukti PK-1 untuk dapat melakukan koreksi ulang atas putusan kasasi a quo dengan membatalkan putusan kasasi a quo dan kembali menguatkan putusan Pengadilan pada tingkat pertama dan tingkat banding, guna memberikan perlindungan hukum dan keadilan bagi Pemohon Peninjauan Kembali selaku pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah tersebut dari segala upaya pelaksanaan eksekusi;

**ALASAN KEDUA :**

**- DITEMUKANNYA SERANGKAIAN BUKTI BARU (*NOVUM*) BERUPA :**

- Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayan Badan Pertanahan Nasional Propinsi D.I. Yogyakarta Nomor : 060/SK/HGB/BPN/1996 tentang

Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama HENGKY SOEDIONO dahulu bernama OEI ING KIE atas Tanah terletak di Jln. Mangkubumi 22 Kelurahan Gowongan Kecamatan Jetis Kotamadya Yogyakarta, tanggal 15 Mei 1996. (Bukti PK-2a);

- Salinan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.277 (Bukti PK-2b);
- Salinan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.278 (Bukti PK-2c);
- Salinan ukur (*Verwerken*) Nomor : 84 tanggal 11 Agustus 1920; (Bukti PK-2d);
- Surat Ukur (*Verwerken*) Nomor : 112 tanggal 14 Desember 1920 (Bukti PK-2e);
- Peta Lokasi Tanah Jetis 6, Gedong Tengen 2, Skala 1 : 500 yang dibuat oleh Pemimpin Proyek Pendaftaran Tanah D.I Yogyakarta tanggal 5 Desember 1981 dan telah disetujui oleh Kepala Direktorat Agraria Propinsi D.I. Yogyakarta tanggal 11 Desember 1981 (Bukti PK-2f);

Yang membuktikan Riwayat tentang Kepemilikan Obyek Sengketa yang sesungguhnya;

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali juga telah menemukan serangkaian bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan yaitu bukti-bukti surat yang membuktikan riwayat tentang kepemilikan obyek sengketa yang sesungguhnya dari :

- 1). Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi D.I. Yogyakarta tertanggal 15 Mei 1996 Nomor : 060 SK/HGB/BPN/1996 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama HENGKY SOEDIONO dahulu bernama OEI ING KIE atas Tanah terletak di Jln. Mangkubumi 22 Kelurahan Jetis Kotamadya Yogyakarta, seluas 1.729 M<sup>2</sup> (Bukti PK-2a);
- 2). Salinan Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.277 Nama Persil P. Mangkubumi No.19-21, Bekas Hak Eigendom Perp No.686, Surat Ukur tanggal 14 Desember 1920 No.112 seluas 274 M<sup>2</sup> dengan nama Pemegang Hak N.V.FUCH EN RENS yang berganti nama menjadi PT. PERMORIN pada tanggal 24 April 1974, (Bukti PK-2b);
- 3). Salinan Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.278, Nama Persil P.Mangkubumi No.19-21 Bekas Hak Eigendom Perp No.228, Surat Ukur tanggal 11 Agustus 1920 No.84 seluas 5565 M<sup>2</sup> dengan nama Pemegang Hak N.V.FUCH EN RENS yang berganti nama menjadi PT.PERMORIN pada tanggal 24 April 1974, (Bukti PK.2c);

- 4). Surat Ukur tanggal 11 Agustus 1920 No.84 berbahasa Belanda dan telah diterjemahkan oleh Penerjemah Tersumpah. (Bukti PK-2d);
  - 5). Surat Ukur tanggal 14 Desember 1920 No.112 berbahasa Belanda dan telah diterjemahkan oleh Penerjemah Tersumpah. (Bukti PK-2e);
  - 6). Peta Lokasi Tanah Jetis 6, Gedong Tengen 2, Skala 1 : 500, yang dibuat oleh Pemimpin Proyek Pendaftaran Tanah D.I. Yogyakarta pada tanggal 5 Desember 1981 dan telah pula disetujui oleh Kepala Direktorat Agraria Propinsi D.I. Yogyakarta tertanggal 11 Desember 1981 (Bukti PK-2f);
2. Bahwa bukti baru (*novum*) yaitu Bukti PK-2b s/d PK-2f, ditemukan oleh ELVINA SIDABUTAR, Karyawati Pemohon Peninjauan Kembali di Kantor Pertanahan Yogyakarta pada tanggal 28 Agustus 2009, sementara bukti PK-2a ditemukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Yogyakarta pada tanggal 15 Oktober 2009, dan sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 69 Undang-Undang Mahkamah Agung, maka penemuan bukti baru (*novum*) tersebut dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta;
  3. Bahwa ditemukannya serangkaian *novum* a quo merupakan bukti yang menentukan untuk membatalkan isi putusan kasasi a quo, karena apabila bukti baru *novum* tersebut dijadikan bukti dan dijadikan dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim Kasasi sebelumnya, maka putusan kasasi dalam perkara a quo juga akan berbunyi sebaliknya yaitu menyatakan Pelawan/Termohon Kasasi i.c. Pemohon Peninjauan Kembali adalah Pelawan yang baik dengan uraian penjelasan sebagai berikut :
    - 3.1. Dari serangkaian *novum* Bukti PK-2a sampai dengan PK-2f diperoleh bukti kadasteral yang sah yang membuktikan bahwa kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali atas tanah objek sengketa bersesuaian dengan riwayat kadasteral dan keabsahan kepemilikan atas bidang tanah tersebut. Sebaliknya serangkaian *novum* a quo juga membuktikan bahwa kemenangan Termohon Peninjauan Kembali dalam putusan Kasasi No.2218 K/Pdt/1996 adalah suatu kemenangan yang hampa (*illusoir*), karena bertentangan dengan fakta yuridis terkait dengan riwayat kadasteral dan riwayat keabsahan kepemilikan tanah a quo, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :
      - 3.1.1. Berdasarkan *novum* Bukti PK-2a terbukti bahwa asal usul muasal hak atas objek perkara adalah pemberian Hak Guna Bangunan kepada HENGKI SOEDIONO i.c. Turut

Termohon Peninjauan Kembali IV atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan atas nama PT. PERMORIN, berkedudukan di Jakarta, dimana PT. PERMORIN telah melepaskan Hak Prioritas atas tanah a quo;

- 3.2.1. Berdasarkan *novum* Bukti PK-2a terbukti pula bahwa sebelumnya di atas tanah a quo berdiri bangunan milik TNI AD. Cq. KODAM IV DIPONEGORO yang telah menerima kompensasi atas penyerahan bangunan tersebut;
- 3.1.3. Berdasarkan *novum* Bukti PK-2b dan Bukti PK-2c terbukti benar bahwa dalam buku tanah Kantor Pertanahan Yogyakarta tercatat Pemegang Hak Pertama atas tanah a quo adalah N.V. FUCHS EN RENS yang kemudian berganti nama menjadi PT. PERMORIN. Dengan demikian, terbukti benar fakta yuridis pada *novum* Bukti PK-2a yang mencantumkan PT. PERMORIN sebagai Pemegang Hak Pertama atas tanah terperkara dan bila dihubungkan dengan bukti PK-2a, terdapat 2 (dua) pihak yang berkepentingan atas obyek terperkara yaitu PT. PERMORIN yang telah melepaskan Hak Priorita atas tanah a quo dan KODAM IV DIPONEGORO yang telah menyerahkan bangunan;
- 3.1.4. Berdasarkan *novum* bukti PK-2d dan Bukti PK-2e serta Bukti PK-2f terbukti bahwa data yuridis dan riwayat kadasteral yang diuraikan di atas sesuai dengan lokasi tanah terperkara sehingga terbukti atas tanah setempat dikenal terletak di Jl. Mangkubumi No.20 dan 22, terdapat data kadasteral yang valid yaitu tanah yang Hak Pertamanya atas nama PT. PERMORIN/dahulu N.V. FUCHS EN RENS yang Hak Guna Bangunannya berakhir, selanjutnya diberikan kepada HENGKY SOEDIONO i.c. Turut Termohon Peninjauan Kembali IV, yang kemudian selanjutnya menjualnya kepada Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pelawan;
- 3.2. Bahwa sebaliknya, serangkaian *novum* a quo juga membuktikan bahwa kemenangan Termohon Peninjauan Kembali dalam Putusan Kasasi No.2218 K/Pdt/1996 adalah suatu kemenangan yang hampa (*illusoir*) karena bertentangan dengan fakta yuridis terkait dengan riwayat kadasteral dan riwayat keabsahan kepemilikan tanah a quo;

- 3.3. Bahwa hampa (*illusoir*) nya kemenangan Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara a quo terbukti dari tidak relevannya pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara asal i.c. No.38/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut, terutama apabila dihubungkan dengan riwayat kadasteral dan yuridis atas tanah a quo;
- 3.4. Bahwa dengan kata lain Termohon Peninjauan Kembali telah memenangkan perkara dari pihak yang tidak relevan karena sesungguhnya tidak memiliki hak atas tanah terperkara;
4. Bahwa sesuai dengan uraian penjelasan di atas, maka seandainya *novum* Bukti PK-2a sampai dengan Bukti PK-2f diajukan pada tingkat kasasi, maka nyata akan menghasilkan keputusan yang sebaliknya karena jelas bahwa keabsahan kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali yang sah tidak dapat dikurangi oleh kemenangan Termohon Peninjauan Kembali yang bersifat hampa (*illusoir*);

**ALASAN KETIGA :**

- **ADANYA KEKHILAFAN ATAU KEKELIRUAN HAKIM YANG NYATA TENTANG OBJEK SENGKETA YANG DIMOHON EKSEKUSI DAN KEABSAHAN DASAR KEPEMILIKAN TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI ATAS TANAH MILIK PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI YANG DIDASARKAN SEMATA-MATA PADA PUTUSAN PENGADILAN;**
1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali menemukan adanya kekhilafan atau kekeliruan nyata dari Hakim kasasi dalam memberikan pertimbangan hukum putusannya tentang objek sengketa apa dan mana sesungguhnya yang dimaksud obyek sengketa yang dimenangkan oleh putusan Kasasi No.2218 K/Pdt/1996 tertanggal 31 Juli 1997 dan dianggap pula sebagai dasar kepemilikan yang sah bagi Termohon Peninjauan Kembali, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 13 paragraf keempat, yang berbunyi sebagai berikut :
- *Berdasarkan fakta hukum dapat dikatakan bahwa putusan Kasasi No.2218 K/Pdt/1996 tanggal 31 Juli 1997 telah berkekuatan hukum tetap. Dalam putusan tersebut telah diberi status oleh Mahkamah Agung RI bahwa objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi;*
2. Bahwa alasan kekeliruan atau kekhilafan nyata dalam putusan kasasi aquo adalah karena pertimbangan itu tidak memiliki dasar hukum (*rechsgronde*) yang benar dan sahih tentang "Obyek Sengketa" mana yang dimaksud dalam putusan kasasi No.2218 K/Pdt/1996, yang sesungguhnya BERBEDA dengan bidang tanah milik Pemohon

Peninjauan Kembali, sehingga pertimbangan itu telah menimbulkan putusan yang dapat dikualifikasikan sebagai putusan yang tidak benar (*unprofessional judgement*);

3. Bahwa alasan Pemohon Peninjauan Kembali tentang kekeliruan atau kekhilafan Hakim Kasasi terhadap yang dimaksud "Obyek Sengketa" di atas, dapat dibuktikan dengan mudah sebagaimana uraian perbandingan sebagai berikut :

No.	OBJEK SENKETA DALAM PUTUSAN KASASI No.2218 K/Pdt/1996.	OBJEK TANAH MILIK PEMOHON PK
1.	Bahwa pada dasarnya objek sengketa dalam putusan Kasasi No.2218 K/Pdt/1996 tertanggal 31 Juli 1996 adalah berasal dari objek sengketa yang termuat di dalam Putusan Banding No.145/Pdt/1995 /PT. DKI. tertanggal 5 Mei 1996 dan putusan Pengadilan Negeri No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 3 Oktober 1994.	Bahwa padahal sesungguhnya tanah objek sengketa adalah milik PT. PERMORIN sebagaimana : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hak Guna Bangunan (HGB) No.278, Nama Persil P.Mangkubumi No.19-21, Bekas Hak Eigendom Perp.No.228 Surat Ukur tanggal 11 Agustus 1920 No.84 seluas 5565 M<sup>2</sup> dengan nama Pemegang Hak N.V. FUCH EN RENS yang berganti nama menjadi PT. PERMORIN. (Bukti PK-2b).</li> <li>- Hak Guna Bangunan (HGB) No.277 Nama Persil P. Mangkubumi No.19-21, Bekas Hak</li> </ul>

		Eigendom Perp No.686, Surat Ukur tanggal 14 Desember 1920 No.112 seluas 274 M <sup>2</sup> dengan nama Pemegang Hak N.V. FUCH EN RENS yang berganti nama menjadi PT. PERMORIN. (Bukti PK-2c);
2.	Bahwa salah satu amar putusan Pengadilan Negeri No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 3 Oktober 1994 itu berbunyi : "..... menyatakan secara hukum bahwa akte jual beli rumah dan pemindahan hak No.175 tanggal 12 Oktober 1992 Notaris J.L. Waworuntu antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum, sehingga dengan dasar akta tersebut Penggugat adalah satu-satunya pemilik/pemegang hak yang sah atas 2/3 bagian rumah/tanah yang dikenal dengan Jl. Mangkubumi No.18- 20-22 Yogyakarta sesuai dengan surat ukur No.84 tanggal 11 Agustus 1920;	Bahwa Pemohon PK membeli tanah yang bersertifikat dalam jual beli yang sah, sebagaimana : - Sertifikat Hak Guna Bangunan No.B.125 /Gowongan, seluas 1.684 M <sup>2</sup> , Gambar Situasi No.776/1996, tertanggal 6 Pebruari 1997; - Sertifikat Hak Guna Bangunan No.B.117/ Gowongan, seluas 1.729 M <sup>2</sup> , Gambar Situasi No.775/1996, tertanggal 20 Mei 1996;
3.	Bahwa Termohon PK telah mengajukan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No.175 tertanggal 12 Oktober	

	<p>1992 tersebut di tingkat pertama dengan tanda Bukti T.I-1, yang objeknya adalah : "rumah" yang 2/3 bagian atas sebuah bangunannya terbuat dari atap genteng, dinding yang didirikan di atas "tanah negara" seluas 5.565 M<sup>2</sup>;</p>	
--	---	--

4. Bahwa berdasarkan uraian perbandingan apa dan mana yang dimaksud "Obyek Sengketa" dalam Putusan Kasasi No.2218 K/Pdt/1996, maka jelas adalah BUKAN bidang tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali, sehingga suatu pertimbangan yang nyata-nyata keliru atau khilaf apabila Majelis Hakim Kasasi mengabulkan permohonan kasasi Termohon Peninjauan Kembali dengan mendasarkan dasar kepemilikan objek sengketa semata-mata berdasarkan putusan Pengadilan, sementara pada kenyataan sebenarnya objek tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Termohon Peninjauan Kembali adalah bukan miliknya melainkan milik pihak lain yang selanjutnya dibeli secara sah oleh Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana bukti kepemilikan yang telah dibuktikan dalam persidangan a quo oleh Pemohon Peninjauan Kembali;
5. Bahwa lebih jauh lagi kekeliruan atau kekhilafan Hakim Kasasi sangat nyata tentang status objek sengketa sudah menjadi milik Termohon Peninjauan Kembali karena putusan Pengadilan, padahal lembaga peradilan bukanlah lembaga yang berwenang untuk menerbitkan status hak atas sebidang tanah melainkan merupakan kewenangan Kantor Pertanahan Cq. Badan Pertanahan Nasional RI, sehingga pertimbangan hukum tentang pemberian status atas tanah oleh putusan Pengadilan dalam pertimbangan hukumnya adalah keliru dan tidak benar;
6. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan alasan demikian, karena Majelis Hakim kasasi dalam pertimbangan hukumnya yang lain pada halaman 14 paragraf kedua, juga menyatakan secara keliru status hak atas tanah sebagai berikut :
  - *Tanah sengketa yang diperjualbelikan oleh Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi V adalah tanah yang telah diberikan status oleh Pengadilan dimana Pemohon Kasasi adalah Pemilik sah. Dengan demikian perbuatan Termohon Kasasi V dan Termohon*

*Kasasi I telah melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, khususnya terhadap Pasal 45 (1) huruf f;*

7. Bahwa Majelis Hakim Kasasi telah nyata-nyata kehilaf dan keliru dalam menerapkan Pasal 45 ayat (1) huruf f PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP Pendaftaran Tanah") dalam hal ini, karena faktanya pada pemeriksaan perkara a quo baik pada tingkat pertama maupun tingkat banding, Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah dapat membuktikan putusan Pengadilan mana yang telah membatalkan Akta PPAT yang telah dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali IV;
8. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi nyata-nyata keliru dan khilaf, karena justru sebaliknya penerapan PP Pendaftaran Tanah dalam perkara a quo oleh Majelis Hakim Kasasi tidak pada tempatnya untuk digunakan dalam rangka pemberian status hak oleh Pengadilan kepada Termohon Peninjauan Kembali, melainkan seharusnya penerapan PP Pendaftaran Tanah itu adalah kepada Pemohon Peninjauan Kembali untuk melindungi kepentingan dan hak-hak hukumnya, karena jelas-jelas Pemohon Peninjauan Kembali lah yang terdaftar sebagai pemilik sah atas tanah yang dimohonkan eksekusi yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.117/Gowongan dan No.125/Gowongan;
9. Bahwa alasan Peninjauan Kembali di atas, telah sejalan dan sesuai dengan apa yang ditentukan dalam UU Pokok Agraria No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (2) huruf c jo Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :

Bagian II

Pendaftaran Tanah

Pasal 19

*"(2)Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :*

- 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" ...dst (garis bawah oleh Pemohon PK);*

*Pasal 4*

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”.... (garis bawah oleh Pemohon PK);
10. Bahwa berdasarkan uraian alasan-alasan dan dasar-dasar hukum di atas, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Peninjauan Kembali untuk meninjau kembali putusan kasasi tersebut dengan membatalkan putusan kasasi a quo dan kembali menguatkan putusan pada tingkat pertama dan tingkat banding, guna memberikan perlindungan hukum dan keadilan bagi hak-hak serta kepentingan Pemohon Peninjauan Kembali atas rencana pelaksanaan eksekusi a quo;

**ALASAN KEEMPAT :**

- ADANYA KEKHILAFAN ATAU KEKELIRUAN HAKIM YANG NYATA TENTANG TIMBULNYA AKIBAT HUKUM YANG MENGIKAT DARI SUATU SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*) YANG DILETAKKAN ATAS BIDANG TANAH SUDAH ADA MESKIPUN BELUM DINYATAKAN SAH DAN BERHARGA;
1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali juga menemukan adanya kekhilafan atau kekeliruan nyata dari Hakim Kasasi dalam memberikan pertimbangan hukum putusan tentang sudah timbulnya akibat hukum suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah yang diperjual belikan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali IV, meskipun belum dinyatakan sah dan berharga, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 14 paragraf pertama, yang berbunyi sebagai berikut :
- *Juga dapat diketahui bahwa jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi V pada tanggal 17 September 2002, keadaan objek sengketa masih dalam status sita conservatoir beslag yang ditetapkan berdasarkan Penetapan Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut yang menurut peraturan yang berlaku, tanah/barang yang berada dalam keadaan sita tidak boleh diperjual belikan, seperti dalam perkara a quo, walaupun sita belum dinyatakan sah dan berharga, tapi jelas dalam keadaan sengketa;*
2. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dengan tegas menolak dan menyatakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah pertimbangan yang nyata mengandung kekhilafan atau kekeliruan, karena

selain pertimbangan itu tidak jelas dasar hukumnya (*rechtsgronden*) juga tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*niet voldoende gemotiveerd*), sebab sebaliknya menurut teori maupun praktik hukum acara perdata terkait tentang kesempurnaan kekuatan mengikat suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diatur dalam Pasal 198 jo Pasal 199 HIR mengatur bahwa agar suatu sita memenuhi syarat formil dan memiliki kekuatan hukum mengikat (*legal binding*) baik bagi para pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka sita harus dilakukan pendaftaran (pengumuman berita acara sita jaminan) di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu, pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam persidangan sesuai dengan tata cara yang ditentukan dan mencantumkan pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan;

3. Bahwa alasan yang dikemukakan Pemohon Peninjauan Kembali di atas cukup beralasan, karena pada kenyataannya dalam Daftar Buku Tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan Yogyakarta tidak pernah sama sekali tercatat bahwa tanah a quo sedang dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*) pada saat jual beli dilakukan pada tanggal 17 September 2002, bahkan lebih jauh lagi tidak pernah pula tercantum dalam amar putusan perkara No.38/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tertanggal 3 Oktober 1994 yang menyatakan sita jaminan yang *quod non*, dinyatakan sah dan berharga;
4. Bahwa kekhilafan atau kekeliruan Majelis Hakim Kasasi semakin nyata dalam pertimbangan hukumnya yang berbunyi "*walaupun sita belum dinyatakan sah dan berharga, tapi jelas dalam keadaan sengketa*", karena dengan demikian Majelis Hakim Kasasi pun mengetahui dan menyadari bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dijadikan alasan tidak diperbolehkan jual beli atas tanah a quo adalah memang tidak pernah dinyatakan sah dan berharga sehingga tidak atau belum menimbulkan akibat hukum yang mengikat baik terhadap para pihak apalagi kepada pihak ketiga;
5. Bahwa lebih jauh lagi, alasan Pemohon Peninjauan Kembali di atas juga sejalan dengan pendapat ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP,SH. dalam bukunya yang berjudul "*Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir beslag)*", Penerbit PUSTAKA, Bandung, 1990 pada halaman 86, yang berpendapat bahwa :  
"*.... Lalai memenuhi persyaratan mencantumkan pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan. Berarti tindakan penyitaan belum sah dan tidak berharga, sekalipun syarat formil pendaftaran (pengumuman) telah*

dipenuhi. Pada kelalaian yang seperti itu, eksistensi atau keberadaan sita jaminan secara nyata memang ada, akan tetapi keberadaannya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*krachte loos*) atau *non legal force*. Karena sita yang demikian tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan sendirinya penyitaan tidak mempunyai akibat hukum”;

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian alasan Pemohon Peninjauan Kembali diatas, maka adalah hal yang wajar, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Peninjauan Kembali untuk memperbaiki dan meluruskan kekeliruan atau kekhilafan Majelis Hakim Kasasi terkait kekuatan hukum mengikat dan akibat hukum dari sita jaminan (*conservatoir beslag*), sehingga putusan kasasi a quo dibatalkan dan menguatkan kembali putusan tingkat pertama dan tingkat banding dalam perkara a quo;

**ALASAN KELIMA :**

- ADANYA KEKHILAFAN ATAU KEKELIRUAN HAKIM YANG NYATA TENTANG SAH TIDAKNYA JUAL BELI TANAH DAN KEHARUSAN MELAKSANAKAN PEMERIKSAAN TERHADAP TANAH YANG AKAN DIBELI OLEH PEMBELI;

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali bahkan juga menemukan adanya kekhilafan atau kekeliruan nyata dari Hakim Kasasi dalam memberikan pertimbangan hukum putusan tentang tidak sahnya jual beli karena tanah tersebut dalam keadaan sengketa dan putusan Kasasi No.2218 K/Pdt/1996 tertanggal 31 Juli 1997 telah menyatakan sebagai milik Termohon Peninjauan Kembali, sebagaimana yang termuat pada halaman 14 paragraf ketiga pertimbangan hukum putusannya yang berbunyi :

- *Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasas I/Pelawan dengan Termohon Kasasi V/Terlawan V terhadap kedua bidang tanah sengketa tersebut berdasarkan Akta PPAT No.67/2002 dan Akta PPAT No.68/2002 terjadi pada tanggal 17 September 2002. Sehingga demikian jelas tanah-tanah sengketa a quo diperjual belikan oleh Termohon Kasasi I/Pelawan dengan Termohon Kasasi V/Terlawan V pada saat itu telah diberikan status oleh lembaga peradilan dalam hal ini Mahkamah Agung RI melalui putusannya tertanggal 31 Juli 1997 yang intinya menyatakan sebagai milik sah dari Pemohon Kasasi;*

2. Bahwa keabsahan kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali melalui Sertifikat Hak Atas Tanah (SHGB) merupakan bukti hak yang sangat kuat, sehingga pertimbangan hukum putusan kasasi a quo di atas, nyata dan

tidak jelas mengandung kekhilafan atau kekeliruan, karena tidak jelas dasar hukum (*rechtgronden*) mana lagi yang digunakan oleh Majelis Hakim Kasasi a quo untuk menentukan keabsahan suatu jual beli tanah yang *quad non* disebut-sebut sebagai “tanah sengketa” dan “status apa” atau “status terhadap apa” yang telah diberikan oleh lembaga peradilan kepada Termohon Peninjauan Kembali?, sehingga Majelis Hakim Kasasi memberikan putusan yang dapat dikualifikasikan sebagai putusan yang tidak benar (*unprofessional judgement*) tersebut;

3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali memperoleh hak atas 2 (dua) bidang tanah yang saat ini dimiliki dan dikuasainya itu adalah dengan proses peralihan hak yang sempurna tanpa terdapat halangan hukum apapun sebagaimana diatur oleh syarat-syarat dan ketentuan hukum yang berlaku dalam suatu jual beli tanah hingga akhirnya Kantor Pertanahan cq. Badan Pertanahan Nasional RI sendiri juga mengesahkan dan menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali selaku pemilik yang sah sebagaimana terbukti dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.B.125/Gowongan, Gambar Situasi No.776/1996 dan SHGB No.B.117/Gowongan, Gambar Situasi No.775/1996;
4. Bahwa dengan demikian pula, pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Kasasi a quo yang termuat pada halaman 14 paragraf keempat adalah juga suatu pertimbangan hukum yang keliru atau khilaf dan tidak benar, karena secara *a priori* telah terlebih dahulu “menghakimi” Pemohon Peninjauan Kembali tanpa didukung oleh dasar hukum yang benar dan bukti-bukti yang jelas dan konkrit, sebagaimana yang berbunyi sebagai berikut :
  - *Tindakan Pelawan yang telah membeli objek sengketa dari Termohon Kasasi V adalah tindakan yang tidak hati-hati seharusnya lebih dahulu di cek tentang keadaan tanah yang akan dibeli itu. Sehingga dengan demikian Pelawan tidak dapat dikategorikan sebagai Pelawan yang benar dan bukan pembeli yang beritikad baik;*
5. Bahwa kekeliruan atau kekhilafan yang nyata-nyata dilakukan oleh Majelis Hakim Kasasi dalam putusan kasasi a quo, benar-benar telah merugikan kepentingan dan hak Pemohon Peninjauan Kembali karena hanya didasarkan pada asumsi-asumsi dan dugaan semata, betapa tidak, Pemohon Peninjauan Kembali jelas-jelas telah melakukan pemeriksaan dan pengecekan terlebih dahulu tentang keadaannya tanah tersebut kepada pejabat yang berwenang sebelum Pemohon Peninjauan Kembali melakukan jual beli atas tanah a quo;

6. Bahwa alasan Pemohon Peninjauan Kembali di atas terbukti dengan sendirinya, karena Majelis Hakim Kasasi telah tidak cermat dan teliti memeriksa catatan Buku Tanah yang bersangkutan yang pernah pula diajukan sebagai bukti oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam persidangan a quo yang menerangkan Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pemeriksaan dan pengecekan di Kantor Pertanahan Yogyakarta melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Muchamad Agus Hanafi, SH dan di cap/stempel resmi oleh Kantor Pertanahan Yogyakarta, masing-masing tertanggal 20 Agustus 2002 dan 2 September 2002, atau dengan kata lain, jauh sebelum jual beli dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;
7. Bahwa oleh karena itu, kekhilafan dan kekeliruan Majelis Hakim Kasasi di atas telah menimbulkan putusan Kasasi yang tidak cermat dan tidak benar sehingga cukup alasan bagi Pemohon Peninjauan Kembali untuk mengajukan permohonan Peninjauan Kembali kepada Majelis Hakim Peninjauan Kembali, agar dapat kiranya membatalkan putusan kasasi a quo dan mengadili kembali dengan menguatkan kembali putusan yang telah dijatuhkan pada tingkat pertama dan tingkat banding, demi hukum dan keadilan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex facti dan Judex Yuris tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa tidak ternyata Judex facti/Judex Yuris melakukan kekhilafan /kekeliruan nyata dalam memutus perkara a quo di tingkat kasasi, karena pertimbangannya sudah tepat dan benar secara yuridis;

Bahwa Bukti PK-1 s/d PK.2e tidak bersifat menentukan, karena Bukti PK-1 tidak ada aslinya dan bukti PK.2a s/d PK.2e yang berupa Buku Tanah dan lampirannya, tidak membuktikan bahwa obyek sengketa sah milik Pelawan karena berdasarkan lampiran bukti T.1-12 yaitu surat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 5 Oktober 1994 No.W22. Da.HT.01.10.3152, obyek sengketa telah disita atas permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Mei 1991 No.06/Pdt/Del /1991/Plw.YK jo No.110/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Selatan, karena itu jual beli obyek sengketa yang dilakukan Pelawan/Pemohon Peninjauan Kembali tanggal 17 September 2002 cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka

permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh : PT. EXELCOMINDO PRATAMA.Tbk. tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan Peninjauan Kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **MENGADILI:**

Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **PT. EXELCOMINDO PRATAMA.Tbk.** tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada **hari Rabu tanggal 11 Agustus 2010** oleh **Dr. Harifin A. Tumpa,SH.MH.** Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara,SH.** dan **Prof. Dr. H. Muchsin,SH.** Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :