

KAIDAH HUKUM

PEMBELI TANAH LELANG EKSEKUSI PENGADILAN YANG DILAKSANAKAN OLEH KANTOR LELANG NEGARA HARUS MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM, KARENA ITU PENGUASAAN SERTIFIKAT ATAS TANAH TERSEBUT OLEH PEMERINTAH DAERAH ADALAH TIDAK SAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIKNYA HARUS DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM.

MAHKAMAH AGUNG RI :

NO. REGISTRASI : 314 K/TUN/1996

TANGGAL PUTUSAN : 29 JULI 1998

TEAM MAJELIS : H. GERMAN HOEDIARTO, SH
NY. HJ. EMIN AMINAH ACHDIAT, SH,
H. TOTON SUPRAPTO, SH

KLASIFIKASI : KEPUTUSAN TATA USAHA
NEGARA 04/010

DUDUK PERKARANYA :

Kantor pertanahan Kabupaten Nganjuk menolak permohonan pembeli tanah yang dibeli melalui lelang eksekusi Pengadilan Negeri, yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara dengan alasan bahwa surat permohonan tidak disertai Sertifikat Hak Milik tanah No. 816/Kauman atas nama pemilik lama, pada waktu sebelum dan saat pelelangan ternyata sertifikat tanah yang bersangkutan dipegang pihak ke III Pemda Kab. Tk. II NGANJUK yang telah membeli tanah tersebut dari pemiliknya.

Gugatan pembeli lelang terhadap Kantor Pertanahan di Pengadilan TUN dengan Petitum agar sertifikat tanah yang dijual lelang No. 816/Kauman yang masih dikuasai PEMDA dibatalkan dan selanjutnya diterbitkan sertifikat baru atas tanah tersebut.

PERTIMBANGAN HUKUM :

Judex factie telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sbb :

- Pembeli tanah melalui Lelang Eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara harus mendapat perlindungan hukum, meskipun pada saat lelang berlangsung sertifikat tanah yang di jual lelang tersebut di kuasai oleh pihak ketiga (PEMDA)

- Sertifikat tanah No. 816/Kauman yang dikuasai oleh PEMDA Kabupaten Tingkat II Nganjuk tersebut harus dibatalkan dan selanjutnya dengan menggunakan Risalah Lelang yang dianggap sebagai "surat ROYA", maka kantor pertanahan wajib menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru atas nama pembeli lelang tersebut.

AMAR PUTUSAN MA :

MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi OEI NG TIONG KHENG, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya GEDIJANTO alias GEDE. SH, PIET SUHARTO. SH dan HARRY MULYONO. SH, tsb
Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 19 Juli 1996 No, 29. B/Tun/1996. PI TUN Sby jo putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tgl. 3 April 1996 No. 08. PUT. TUN/1996/PTUN Sby.

DAN MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan penggugat
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 816/Kelurahan Kauman tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Memerintahkan tergugat untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama OEI NG TIONG KHENG seluas 2.575 M² yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Nganjuk.
- Menghukum termohon kasasi untuk membayar semua biaya-biaya perkara baik yang jatuh dalam peradilan tingkat pertama banding maupun dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah)

PUTUSAN
NO : 314 K/TUN/1996

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

OEI NG TIONG KHENG, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Tembok Lor 2/18, Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : *GEDIJANTO* alias *GEDE, SH.*, *PIET SUHARTO, SH.*, dan *HARRY MULYONO M., SH.*, Advokat/Penasehat Hukum dan Pengacara Praktek, berkantor di Jalan Ngaglik No. 2 – 28, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 September 1996 ;
Pemohon kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding ;

M e l a w a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN NGANJUK, berkedudukan di Jalan Dermojoyo No. 26, Nganjuk ;
Termohon kasasi, dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi sebagai Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada pokoknya atas dalil :

bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 2.575 M² yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Nganjuk berdasarkan risalah lelang No. 01/1995-1996 tanggal 25 April 1995 (bukti P.1) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Jalan Gatot Subroto No. 48, Nganjuk ;
- Sebelah Barat : Sungai kecil dan Jalan Gatot Subroto No. 66, Nganjuk ;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung ;
- Sebelah Utara : Jalan Gatot Subroto ;

bahwa dengan risalah lelang tersebut sebagaimana bukti P-I Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat baru atas nama OEI NG TIONG KHENG pada tanggal 2 Agustus 1995 No. 07/Kheng/KAG/Pim.Ngjk/1995 (bukti P-II) dengan melampirkan kwitansi asli untuk pembayaran lelang tertanggal 25 April 1995 No. I/1995-1996 yang kesemuanya telah diterima oleh Tergugat ;

bahwa Penggugat telah berulang kali mengajukan permohonan masing-masing tanggal 16 Oktober 1995, No. 11/Tanu/KPD/X/1995 (bukti P-III), pada tanggal 23 Oktober 1995 No. 15/Tanu/KPD/X/1995 (bukti P-IV) serta mohon konfirmasi tentang permohonan Penggugat tersebut masing-masing tanggal 30 Oktober 1995 No. 18/Tanu/KPD/X/1995 (bukti P-V) tanggal 30 Oktober 1995 No. 01/Tanu/KPD/I/1996 (bukti P-VI) bahkan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk dengan suratnya tertanggal 12 Oktober 1995 No. B.W10.D.Njk.PA.03.01-642/1995 (bukti P-VII) telah mengirim Berita Acara Eksekusi No. 7/Eksekusi/1995/PN.Ngjk untuk dicatat dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang sedang berjalan serta agar diterbitkan sertifikat baru atas nama Pemenang Lelang Penggugat, namun Tergugat tidak memproses permohonan dengan alasan Sertifikat Hak Milik No. 816/Kelurahan Kauman atas nama SOENARDJO harus disertakan sebagai syarat untuk mengajukan permohonan tersebut, sehingga telah ternyata Tergugat hanya mempersulit Penggugat karena secara yuridis formal dengan adanya eksekusi maupun pelelangan kepemilikan atas tanah yang terletak di Jalan Gatot Subroto Nganjuk beralih ke Penggugat, selain itu Sertifikat Hak Milik No. 816/Kelurahan Kauman hingga saat ini tidak jelas keberadaannya ;

bahwa hingga saat ini Tergugat tidak merealisasi permohonan Penggugat sehingga berdasarkan pasal 3 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 apabila setelah lewat jangka waktu 4 (empat) bulan sejak diterimanya permohonan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan, oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Tergugat dihukum untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama Penggugat atas tanah seluas 2.575 m² yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Nganjuk ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa perkara ini dengan acara cepat dan menuntut untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima baik serta mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 816/Kelurahan Kauman adalah batal karena aslinya tidak diketemukan ;
3. Menghukum Tergugat untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama

OEI NG TIONG KHENG seluas 2.575 M² yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Nganjuk ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 3 April 1996 No. 08/PUT.TUN/1996/PTUN.SBY yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 57.000,- (lima puluh tujuh ribu rupiah) ;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan putusannya tanggal 19 Juli 1996 No. 29/B/TUN/1996/PT.TUN.SBY ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak masing-masing pada tanggal 9 September 1996 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 September 1996 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 September 1996 sebagaimana ternyata dari Akte permohonan kasasi No. 08.Srt.G.Tun/1996.PTUN.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, permohonan mana kemudian disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 16 September 1996 ;

bahwa pada tanggal 16 September 1996 telah diberitahukan tentang kasasi dari Penggugat/Pembanding kepada pihak lawan dengan cara seksama ;

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 formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa JudexFacti telah salah menerapkan hukum, hal ini terbukti didalam pertimbangan hukumnya yang telah menguatkan begitu saja putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, karena Pemohon Kasasi secara yuridis formal harus dilindungi keberadaannya, yaitu selaku pembeli yang beritikad baik melalui proses pelelangan yang Pemohon

- Kasasi ketahui melalui media massa atas sebidang tanah yang terletak di Desa Kauman, Kabupaten Nganjuk seluas 2.575 m² berdasarkan risalah lelang tertanggal 25 April 1995 No. I/1995-1996 yang pembayarannya telah dilunasi, dan telah dilakukan pembayaran pajak atas obyek sengketa, maka kepemilikan Pemohon Kasasi adalah sah berdasarkan ketentuan undang-undang, sehingga yudex factie telah salah menerapkan hukum ;
2. Bahwa Judex Facti tidak seksama dalam memberikan pertimbangan hukumnya, karena ada atau tidak adanya Sertifikat Asli Hak Milik No. 816/Kelurahan Kauman yang saat itu berada ditangan Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Nganjuk pada saat pelelangan adalah tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi, sehingga sampai saat ini Pemohon Kasasi masih belum dapat menikmati haknya atas obyek sengketa ;
 3. Bahwa Judex Facti seharusnya memberikan pertimbangan tentang tidak sahnya penguasaan Sertifikat Asli Hak Milik No. 816/Kelurahan Kauman, karena oleh pihak Pengadilan Negeri Nganjuk telah memberikan teguran kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Nganjuk agar menyerahkan sertifikat tersebut, selanjutnya diupayakan sita eksekusi, namun tidak berhasil juga sehingga dilakukan eksekusi pengosongan atas tanah dimaksud, maka secara yuridis formal Pemohon Kasasi selaku pemilik sah atas tanah sengketa dan kini telah dikuasai secara phisik berdasarkan eksekusi pengosongan, maka tidak ada pihak lain yang berhak atas tanah tersebut berikuk sertifikatnya, sesuai Berita Acara Eksekusi No. 7/Eksekusi/1995/PN.Ngjk, sehingga Judex Factie telah salah menerapkan hukum ;
 4. Bahwa Judex Facti didalam putusannya tidak mengacu pada pasal 1 Undang-undang No. 5 tahun 1960 dan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, dimana negara dapat menguasai tanah bukan sebagai pemilik, sehingga penguasaan sertifikat asli tersebut oleh Pemerintah Daerah II Kabupaten Nganjuk adalah tidak sah, dan tidak tepat apabila saksi dari Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Nganjuk yang menyatakan Pemerintah Daerah dapat memiliki tanah adalah tidak benar sesuai ketentuan undang-undang, sehingga Judex Facti telah keliru dalam menerapkan hukum ;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 1.

Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena putusan Judex Facti salah menerapkan hukum dengan pertimbangan/alasan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa sebagai pemenang lelang yang oleh Pengadilan Negeri Nganjuk dengan perantara Kantor Lelang Kelas II Kediri harus dilindungi hukum, karena itu penguasaan Sertifikat Hak Milik No. 816/Kauman oleh Pemerintah Daerah Nganjuk adalah tidak sah dan Sertifikat Hak Miliknya harus dinyatakan batal demi hukum ;

Bahwa apabila Pemerintah Daerah Nganjuk merasa berhak atas tanah sengketa, seharusnya mengajukan verzet terhadap lelang eksekusi, bukan hanya mengajukan surat keberatan yang ditanda tangani Sekretaris Daerah Nganjuk, tetapi hal ini dapat dimengerti karena yang dimaksud dengan "surat jual beli" dari Pemerintah Daerah Nganjuk hanyalah surat dibawah tangan yang tidak memenuhi ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 (lihat bukti Tergugat) ;

Bahwa berdasarkan pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, secara limitatif dan imperatif ditentukan syarat-syarat balik nama suatu sertifikat atas dasar keterangan lelang, diantaranya harus menyerahkan asli sertifikat yang dimohon balik nama, dalam kasus ini Sertifikat Hak Milik No. 816/Kauman ada pada Pemerintah daerah Nganjuk ;

Bahwa menurut Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ub. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran tanah dalam suratnya tanggal 18 pebruari 1994 No. S.329/PN/1994 No. 4 angka b menyatakan apabila asli dari sertifikat/surat-surat tanah dimaksud angka I tidak dapat disampaikan oleh Kepala Kantor Lelang, maka pendaftaran perolehan hak ditempuh melalui prosedur pembatalan sertifikat terlebih dahulu atau konversi melalui pengakuan hak, selanjutnya No. 7 menjelaskan risalah lelang berfungsi pula sebagai Surat Roya, sehingga tidak diperlukan lagi Surat Roya tersendiri dari kreditur dalam pendaftaran peralihan berdasarkan lelang eksekusi (surat dimaksud terlampir) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan ad. 1 tersebut diatas dengan tidak perlu lagi mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi OEING TIONG KHENG, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya GEDIJANTO alias GEDE, SH., PIET SUHARTO, SH. dan HARRY MULYONO, SH, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 19 Juli 1996 No. 29/B/TUN/1996/PT.TUN.SBY. yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 3 April 1996 No. 08/PUT.TUN/1996/PTUN.SBY., serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi dipihak yang dikalahkan, harus membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam

tingkat pertama, banding, maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 tahun 1970, Undang-undang No. 14 tahun 1985 dan Undang-undang No. 5 tahun 1986 yang bersangkutan ;

MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi OEI NG TIONG KHENG, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya GEDIJANTO alias GEDE, SH., PIET SUHARTO, SH. dan HARRY MULYONO, SH, tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 19 Juli 1996 No. 29/B/TUN/1996/PT.TUN.SBY jo putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 3 April 1996 No. 08/PUT.TUN/1996/PTUN.SBY ;
DAN MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan gugatan Penggugat ;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 816/Kelurahan Kauman tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama OEI NG TIONG KHENG seluas 2.575 M² yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Nganjuk ;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam peradilan tingkat pertama, banding maupun dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 17 Juni 1998 dengan H. GERMAN HOEDIARTO, SH. Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung, sebagai Ketua Sidang, NY. Hj. EMIN AMINAH ACHADIAT, SH. dan H. TOLON SUPRAPTO, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 29 Juli 1998, oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh NY. Hj. EMIN AMINAH ACHADIAT, SH dan H. TOLON SUPRAPTO, SH. Hakim-Hakim Anggota, ZAINAL AGUS, SH. Panitera Muda, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

Panitera Muda :

Biaya-biaya Perkara :

1. Meterai	Rp. 2.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Administrasi	Rp. 47.000,-
	<hr/>
	Rp. 50.000,-