

PUTUSAN
REG. NOMOR : 620 K/Pdt./1999

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BPN DI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROPINSI JAWA TIMUR DI SURABAYA cq. KEPALA KANTOR BPN KABUPATEN TULUNGAGUNG, berkantor di Jalan P. Diponegoro No. 109 Tulung-agung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Budi Priyosusilo, BA. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Desember 1996, Pemohon kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

melawan

OEN KOK PWEE, bertempat tinggal di Jalan Kapten Kasihin No. 10 Tulungagung, Termohon kasasi dahulu Pengugat/Pembanding;

1. **MENTERI KEUANGAN DI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR LELANG NEGARA SURABAYA DI SURABAYA cq. KEPALA KANTOR LELANG KELAS II TULUNGAGUNG**,
2. **DEUTSCHE BANK AG**, berkedudukan di Frankfurt AM Main Jerman, berkantor Cabang di Jalan Basuki Rachmad No. 141 Surabaya;
3. **PUJO BASUKI**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar No. 52 Tulungagung, para Turut Termohon kasasi dahulu para turut Tergugat/Terbanding;

dan

LIDIA ERNAWATI, bertempat tinggal di Jalan KH. Agus Salim No. 85 Tulungagung, Turut Termohon kasasi Intervensi dahulu turut Tergugat Intervensi/Turut Terbanding Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Pemohon kasasi dan para Turut Termohon kasasi sebagai para Tergugat asli dan Turut Tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Tulungagung pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa pada tanggal 19 Oktober 1994 Penggugat asli membeli sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal tanah dan bangunan setempat dikenal Jalan Hasanuddin No. 7 Tulungagung, sertifikat HGB No. 20 tanggal 3 Agustus 1984 No. 21/1984 luas 160 m² yang letak dan batas-batasnya seperti diperinci dalam gugatan, sebesar Rp. 56.750.000,-;

bahwa Penggugat asli memiliki tanah dengan sertifikat HGB No. 20 berdasarkan pembelian lelang bukti kutipan risalah lelang No. 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994 *a quo* Berita Acara jual beli di hadapan umum (lelang) dan telah membayar kontan/tunai serta juga pajaknya lunas, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan RI;

bahwa jual beli objek tersebut, penjualnya adalah Pengadilan Negeri Tulungagung dalam hal ini diwakili pemiliknya Pujo Basuki/Turut Tergugat asli IV berdasarkan permohonan Deutsche Bank AG/Turut Tergugat asli III, melaksanakan/eksekusi grosse akta hipotik tertanggal 9 April 1992 No. 39/T.24/IV/1992, dengan perantaraan kantor Pejabat Lelang Kelas II Tulungagung/Turut Tergugat asli II;

bahwa penjual/Pengadilan Negeri Tulungagung (Pujo Basuki/Deutsche Bank AG, sebagai pemegang hak hipotik) telah menyerahkan sertifikat HGB No. 20 tanggal 3 Agustus 1984 surat ukur tanggal 9 Juli 1984 No. 21/1984 dan sertifikat hipotik No. 56/1992 tertanggal 25 Mei 1992 berikut surat keterangan Roya dari Deutsche Bank AG No. 1630/94/Cbd/kd tertanggal 26 Desember 1994 kepada Penggugat asli;

bahwa penggugat asli pada tanggal 21 Desember 1994 telah mengajukan permohonan Roya dan balik nama ke hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung/Tergugat asli I, bukti pembayaran biaya-biaya yang telah diterimanya daftar isian 305/1994 No. 3608 tanggal 21 Desember 1994 sebesar Rp. 163.875,- dan Rp. 1.450,- tanggal 21 Desember 1994, dan bukti penerimaan surat keterangan Roya dari Deutsche Bank AG. No. 1630/94/cbd/kd tanggal 26 Desember 1994 sertifikat HGB No. 20 tanggal 3 Agustus 1984 atas nama Pujo Basuki, serta sertifikat hipotik No. 56/1992 tanggal 25 Mei 1992 dan risalah lelang No. 43/1994-1995 tanggal 19 Okto-

ber 1994 semuanya asli tercantum dalam surat model A diterima tanggal 21 Desember 1994 atas nama Kepala Kantor Pertanahan, penerima Sjahri NIP 010039141;

bahwa Pengadilan Negeri Tulungagung telah menyerahkan objek tersebut di atas kepada Penggugat asli berdasarkan Berita Acara Pengosongan No. 13/Pdt.Piks/1994/PN.Ta tanggal 24 Juli 1995;

bahwa sampai saat ini gugatan diajukan hampir 2 tahun Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung tidak melaksanakan kewajibannya yang dibebankan kepadanya oleh Undang-undang, yaitu menyelesaikan pelaksanaan Roya dan balik nama permohonan Penggugat asli tersebut setelah itu menyerahkan sertifikat HGB No. 20 tersebut di atas kepada Penggugat asli; Biarpun Penggugat asli telah berkali-kali memohon ditindaklanjuti pelaksanaan Roya dan balik nama, akan tetapi Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung tetap Asbun belaka;

bahwa untuk menjamin gugatan ini mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu terhadap sertifikat HGB No. 20 tertanggal 3 Agustus 1984;

bahwa gugatan ini didasarkan bukti-bukti autentik, mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri Tulungagung memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan risalah lelang No. 43/1994-1995 tanggal 19 Oktober 1994 *a quo* memuat berita acara jual beli di hadapan umum (lelang) tersebut, atas persetujuan penjual, saya pejabat lelang telah menunjuk saudara Oen Kok Pwee sebagai pembeli yang sah;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas sertifikat HGB No. 20 tanggal 3 Agustus 1984 surat ukur tanggal 9 Juli 1984 No. 21/1984 luas 160 m² terletak di Desa Kedungwaru, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung atas nama Pujo Basuki;
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (serta-merta/*uit voerbaar bij voorraad*);

5. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan Roya dan balik nama sertifikat HGB No. 20 tanggal 3 Agustus 1984 surat ukur tanggal 9 Juli 1984 No. 21/1984 luas 160 m² terletak di Desa Kedungwaru, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung atas nama Pujo Basuki menjadi Oen Kok Pwee/Penggugat. Dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat sertifikat HGB No. 20 tanggal 3 Agustus 1984 surat ukur tanggal 9 Juli 1984 No. 21/1984 luas 160 m² terletak di Desa Kedungwaru, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung atas nama Pujo Basuki menjadi Oen Kok Pwee/Penggugat;
6. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;
Atau apabila Pengadilan Negeri Tulungagung berpendapat lain, mohon putusan menurut hukum dan keadilan yang benar (*ex aequo et bono*);

bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I, turut Tergugat II dan III serta turut Tergugat Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi :

Tergugat I :

- Bahwa gugatan penggugat keliru ditujukan kepada Pengadilan Negeri Tulungagung, karena Tergugat I adalah Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung. Seharusnya gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, karena merupakan wewenangnya, bukan wewenang Pengadilan Negeri Tulungagung;

Turut Tergugat II :

- Bahwa pokok gugatan adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung tidak bersedia mengeluarkan sertifikat HGB No. 2 atas nama Penggugat, berdasarkan risalah lelang No. 43/1994-1995 oleh karena itu berarti Badan Pertanahan Nasional tidak bersedia mengeluarkan putusan Tata Usaha Negara yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri Tulungagung tidak berwenang mengadili;

Turut Tergugat III :

- Bahwa materi gugatan adalah mencakup perbuatan Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya yang dibebankan oleh Undang-undang

kepadanya, yaitu menyelesaikan Roya dan balik nama permohonan Pemohon.

Susuai dengan dalil Penggugat bahwa turut Tergugat III yang berkaitan dengan lelang tersebut adalah sudah usang dan salah alamat, oleh karena itu mohon gugatan kepada turut Tergugat III dinyatakan tidak dapat diterima;

Ikut Tergugat Intervensi :

- Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat I didasarkan atas tindakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung yang tidak bersedia melaksanakan Roya dan balik nama sertifikat, adalah wewenangnya menyangkut Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karena meminta agar Pengadilan Negeri Tulungagung memutuskan tidak berwenang mengadili;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tulungagung telah mengambil putusan, yaitu putusnya tanggal 15 April 1997 No. 37/Pdt.G/1996/PN.Ta. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II, III dan Ikut Tergugat Intervensi;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tulungagung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 226.000,- (dua ratus dua puluh enam ribu rupiah);

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusnya tanggal 12 Maret 1998 No. 676/PDT/1997/PT.SBY. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan pemeriksaan banding dari Penggugat-Pembanding tersebut di atas;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 15 April 1997 No. 37/Pdt.G/1996/PN.Ta. yang dimohonkan banding;

DAN MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan Pengadilan Negeri Tulungagung berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

- Memerintahkan Pengadilan Negeri Tulungagung untuk memeriksa dan mengadili pokok perkara;
- Menghukum Tergugat I-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp. 40.000,- (empat puluh ribu rupiah);

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 8 Juni 1998 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Desember 1996 diajukan permohonan kasasi secara lisa pada tanggal 15 Juni 1998 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 37/Pdt.G/1996/PN.Ta. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tulungagung, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Juni 1998;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 30 Juli 1998 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 1 Agustus 1998;

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 oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- Bahwa gugatan Penggugat dalam posita No. 7 disebutkan antara lain : Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung tidak melaksanakan kewajibannya yang dibebankan oleh Undang-undang yaitu menyelesaikan Roya dan balik nama permohonan Penggugat tersebut setelah itu menyerahkan sertifikat HGB No. 20 tersebut kepada Penggugat, kalau dikaitkan dengan Pasal 3 jo Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka posita Penggugat tersebut memang pada kenyataannya belum dilaksanakan oleh Tergugat sehingga telah memenuhi Pasal 3 ayat (1) dan (3) jo Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, dengan demikian menurut Pemohon kasasi hal ini merupakan keputusan Tata Usaha Negara

karena hasil akhir dari permohonan Royan dan balik nama yang diajukan Penggugat kepada Tergugat adalah merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang berupa sertifikat. Dan Pemohon kasasi sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Tulungagung;

Menimbang :

mengenai keberatan tersebut :

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat asal pada pokoknya ditujukan kepada Kepala Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, sehingga dengan demikian kewenangan untuk mengadili perkara tersebut bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri melainkan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi/ Tergugat asal tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 12 Maret 1998 No. 767/PDT/1997/PT.SBY. dan dengan mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Tulungagung yang dianggap sudah tepat dan benar serta dijadikan sebagai pertimbangan Mahkamah Agung sendiri dalam mengadili perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Termohon kasasi/Penggugat asal adalah pihak yang dikalahkan maka harus membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 dan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BPN DI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROPINSI JAWA TIMUR DI SURABAYA cq. KEPALA KANTOR BPN KABUPATEN TULUNGAGUNG, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Budi Priyantono, Bsc. dan Gatot Priyosusilo, BA. tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 12 Maret 1998 No. 767/PDT/1997/PT.SBY.;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II, III dan Ikut Tergugat Intervensi;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tulungagung, tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Menghukum Termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 29 Desember 1999 dengan H. Soeharto, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Achmad Masrul, SH. dan Soedarno, SH. sebagai Hakim-hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh H. Achmad Masrul, SH. dan Soedarno, SH. Hakim-hakim Anggota dan Sulaiman AF., SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

ttd.

H. ACHMAD MASRUL, SH.

ttd.

SOEDARNO, SH.

KETUA,

ttd.

H. SOEHARTO, SH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

SULAIMAN AF., SH.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp. 2.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Adminstrasi kasasi	<u>Rp. 97.000,-</u>
Jumlah	Rp. 100.000,-