

BAB III

PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA TERHADAP SITA EKSEKUTORIAL PADA OBJEK TANAH DAN BANGUNAN YANG SUDAH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

A. Pelaksanaan sita Eksekutorial Pada Objek Tanah dan Bangunan yang Sudah Dibebani Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga.

Penulis telah mengkaji permasalahan dari perkara yang jadi objek penelitian terkait dengan adanya sita Eksekutorial pada objek tanah dan bangunan yang sudah dibebani Hak Tanggungan.

1. Permasalahan dalam perkara No. 2079K/Pdt/2011, jo. No. 120/Pdt/1999/PT.Bdg., jo. No. 20/Pdt.G/1998/PN.Pwk.¹

a. Para pihak :

Para Pihak dalam perkara ini yaitu, Ny. Rd. Tuty Kurniati, Ny. Rd Wieda Hadijjah dan Ny. Hilda selaku Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding, sedangkan yang menjadi pihak Termohon Kasasi terdiri dari H. Ily Sasmitaatmadja sebagai Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta sebagai Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Turut Terbanding.

b. Alasan Gugatan Para Penggugat/Terbanding/Para Pemohon Kasasi

Dalam tingkat pertama, perkara gugatan diajukan oleh Para penggugat di Pengadilan Negeri Purwakarta. Adapun yang menjadi alasan Para Penggugat adalah sebagai berikut :

¹ Sumber diambil dari Putusan Kasasi No. 2079 K/Pdt/2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 120/Pdt/1999/PT.Bdg jo. Putusan Pengadilan Negeri No. 20/Pdt.G/1988/PN.Pwk.

- 1) Bahwa Ny. Rd Tuty Kurniati, Ny. Rd Weda Hadidjah, Ny. Hilda adalah anak kandung dan cucu-cucu yang sah dari Rd. Oesman Soewandi Tisnadjumena (almarhum) yang meninggal dunia pada 24 September 1979 di Jakarta.
- 2) Bahwa Rd. Oesman Soewandi Tisnadjumena (almarhum adalah keponakan dari Rd. Uyeh Prawira Saputra, yang telah meninggal dunia di Purwakarta, dimana Rd. Uyeh Prawira Saputra pada akhirnya meninggalkan 2 (dua) orang anak yang bernama 1. Rd. Boernat, yang meninggal dunia tanggal 11 Juli 1965 dan 2. Rd Salijah yang meninggal dunia tanggal 6 April 1976.
- 3) Bahwa semasa hidupnya (alm) Rd. Uyeh Prawira Saputra, selain meninggalkan 2 (dua) orang anak, juga memiliki dan meninggalkan harta peninggalan (warisan), yang kemudian dibagikan kepada kedua orang ahli waris, masing-masing yaitu :
 - a) Rd Salijah, mendapatkan bagian warisan berupa : Sebidang tanah berikut rumah beserta pekarangannya yang terletak di Jl. Gandanegara No.24 (dahulu Jl. Kabupaten No.2 Purwakarta (yang menjadi objek sengketa);
 - b) Rd. Boernat. mendapatkan bagian warisan berupa sebidang tanah berikut rumah yang terletak di Jl. Tengah No.45 Purwakarta dan 1 (satu) bahu sawah terletak di kampung Cicangor Purwakarta, kikitir No.44.

- 4) Bahwa Rd. Salijah menikah dengan seorang lelaki yang bernama Udju Prawiraatmadja, yang berstatus duda dan memiliki 4 orang anak, salah satunya bernama H. Ily Sasmitaatmadja. Kemudian, pada tahun 1976, Rd. Salijah meninggal dunia di Jakarta dan tidak meninggalkan anak kandung kecuali suami yang bernama Udju Prawiraatmadja dan 4 (empat) orang anak tiri.
- 5) Bahwa dengan demikian Rd. Salijah meninggalkan warisan yang berasal dari harta asal Rd. Uyeh Prawira Saputra, yaitu sebidang tanah berikut rumah, yang terletak di Jl. Gandanegara No.24 (dahulu Jl. Kabupaten No.2 Purwakarta (yang menjadi objek sengketa)
- 6) Bahwa sepeninggal Rd. Salijah, maka secara *de jure* harta warisan tersebut seharusnya jatuh kepada ahli waris yang ada hubungan darah yaitu Alm. Rd. Oesman Soewandi Tisnadjumena, yang kemudian kedudukannya digantikan oleh anak-anaknya (Para Penggugat). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 82 K/SIP/1957 tanggal 24 Mei 1958 yang menyatakan “anak angkat (kukut) yang tidak ada hubungan darah, tidak berhak mewarisi barang-barang pusaka, barang-barang ini kembali kepada waris keturunan darah.”

7) Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dari para ahli waris sedarah Rd. Salijah, ternyata suami almarhumah yaitu Udju Prawiraatmadja telah mensertifikatkan objek tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi atas nama Udju Prawiraatmadja. Dan terakhir, Udju Prawiraatmadja mengalihkan kepemilikan objek tanah dengan cara menghibahkannya kepada anaknya yaitu H. Ily Prawiraatmadja (Tergugat I), sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 373/Kelurahan Nagritengah, gambar Situasi No.1/1998 tanggal 4 Januari 1988 atas nama H.Ily Sasmitaatmadja.

8) Bahwa perbuatan mengalihkan objek warisan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Almarhumah Rd. Salijah. Sehingga Penggugat menuntut kepada Para Tergugat agar menyerahkan objek sengketa dan membatalkan Sertipikat Hak milik Nomor : 373/Kel. Nagritengah, atas nama H. Ily Sasmita.

c. Jawaban Para Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi.

1) Bahwa materi atau obyek gugatan Para Penggugat dalam perkara ini yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan di Jalan Gandanegara No.24 (dahulu Kabupaten No.2) Purwakarta, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.373/Kelurahan Nagri

Tengah, gambar Situasi No.1/1998 tanggal 4 Januari 1988 atas nama H.Ily Sasmitaatmadja.

- 2) Bahwa Tergugat I memperoleh objek sengketa berdasarkan hibah dari orang tua yang peralihann haknya telah ndilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
- 3) Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel), dimana terlihat dalam gugatannya tersebut Penggugat telah mencampur adukan beberapa kualifikasi gugatan yaitu anta keahliwarisan, boedel waris, perbuatan melawan hukum ex Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan melawan hukum oleh penguasa, pembatalan sertifikat hak milik. Padahal satu sama lain selain berbeda dasar hukum juga beda pula mengenai kewenangan mengadilinya;
- 4) Bahwa dengan adanya beberapa kualifikasi hukum tersebut maka tentunya mengenai kewenangan mengadilinyapun berbeda pula, yaitu sebagai berikut :
 - a) Mengenai gugatan keahliwarisan dan boedel waris, seharusnya Penggugat mengajukannya melalui Pengadilan Agama, karena sebagai seorang beragama Islam maka berdasarkan Pasal 49 ayat (1) huruf b, ayat (3) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, disebutkan bahwa yang berwenang untuk memeriksa dan memutus dan menyelesaikan perkara-perkara antara orang-

orang yang beragama Islam di bidang kewarisan, siapa-siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut adalah merupakan kewenangan Pengadilan Agama;

- b) Mengenai gugatan Perbuatan Melawan hukum oleh penguasa dan pembatalan sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh BPN, bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 47)
- 5) Bahwa terhadap gugatan Para Pengugat di Pengadilan Negeri Purwakarta telah diputus dengan amar yang merugikan Tergugat. Oleh karenanya, Tergugat mengajukan upaya hukum Banding yang kemudian dalam putusan Banding No. 120/PDT/2011/PT.Bdg. di dalam amar/diktumnya antara lain disebutkan : “Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No.373 dan seterusnya...”

d. Pertimbangan Hakim

- 1) Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

- a) Bahwa perkara a quo bukan merupakan sengketa waris melainkan sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah;
 - b) Bahwa tanah sengketa adalah harta bawaan Ny. Rd Salijah berupa harta asal Rd. Uyeh Prawira Saputra, dengan meninggalnya Ny. Rd Salijah yang tidak ada keturunannya, maka harta asal tersebut tidak jatuh pada suaminya Udju Prawiraatmadja, melainkan jatuh pada ahli warisnya yang berhubungan darah dengan almarhumah Ny. Rd. Salijah;
 - c) Bahwa tanah sengketa oleh Udju Prawiraatmadja suami almarhum Ny. Rd Salijah dihibahkan pada anak angkatnya Ny. Ily Sasmitaatmadja halmana bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 82 K/Sip/1957 tanggal 24 Mei 1958;
 - d) Bahwa pendapat dan pertimbangan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar dan dapat dijadikan pertimbangan Mahkamah Agung dan memutus perkara ini;
- 2) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi di Pemohon Kasasi Ny. Rd. Tuty Kurniati dan kawan-kawan, dan membatalkan putusan pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No.120/Pdt/1999/PT.Bdg tanggal 22 Juli 1999 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta

No.20/Pdt.G/1998/PN.Pwk, tanggal 01 Desember 1998 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan yang akan disebutkan dibawah ini ;

e. Amar Putusan

Sehubungan dengan perkara gugatan yang diajukan oleh Ahliwaris sedarah dari Almh Rd. salijah terhadap H. Ily Samita tersebut telah dijatuhkan Putusan dalam Perkara No. 2079 K/Pdt/2011 tanggal 23 Februari 2012, yang amar putusannya sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan permohonan kasasi dari para permohon Kasai : I. Ny. Rd. Tuty Kurniati, II Ny. Rd Weida Hadidjah, III Ny. Hilda tersebut
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No. 120/Pdt/1999/PT.Bdg, tanggal 25 Juli 1999 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Purwakarta No. 20/Pdt.G/1998/PN.Pwk tanggal 01 Desember 1998;
- 3) Menghukum Termohon Kasai/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yaitu dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000 (Lima ratus ribu rupiah).
- 4) Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat hak milik No. 373/Kelurahan Nagritengah, Gambar situasi No.1/1988 tanggal 4 Januari 1988 atas nama H.Ily Sasmitaatmadja.

5) Menghukum Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta) untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik No.373/Kelurahan Nagritengah, Gambar Situasi No.1/1988 tanggal 4 Januari 1988 atas nama H.Ily Sasmitaatmadja, karena mengandung cacat hukum.

Berdasarkan putusan yang telah dijatuhkan dalam tingkat Kasasi tersebut, artinya perkara telah memiliki kekuatan hukum yang pasti (*inkracht van gewijsde*). Selanjutnya untuk melaksanakan isi putusan, Para Penggugat kemudian mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek sengketa kepada Pengadilan Negeri Purwakarta yang kemudian terbit Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor : 07/Eks/2013/PN.Pwk.

2. Permasalahan dalam perkara Nomor : 20/Pdt/2015/PT.BDG. jo, Nomor : 06/Pdt.G.Plw/2014/PN.Pwk.

a. Para Pihak

Para pihak dalam perkara ini yaitu Joko Suroso selanjutnya disebut sebagai Pembanding/semula sebagai Pelawan melawan Ny. Rd Tuty Kurniati, Ny. Rd Wieda Hadidjah dan Ny. Hilda yang selanjutnya sebagai Terbanding I/semula sebagai Terlawan Pesita dan H. Ily Sasmitaatmadja yang selanjutnya sebagai Terbanding II/semula sebagai Terlawan Tersita I.

b. Alasan Perlwanan

- 1) Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor : 07/Eks/2013/PN.Pwk. jo Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 20/pdt.G/1998/PN.Pwk tanggal 25 November 1998 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 120/Pdt/1999/PT.Bdg tanggal 22 juli 1999 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2079 K/Pdt/2011 tanggal 23 Februari 2012, adalah sangat keliru karena tanah dan bangunan yang diletakan penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 13 Nopember 2013 bukan milik Terlawan Tersita I (bapak H.Ily Sasmitaatmadja), namun milik Pelawan.
- 2) Bahwa Pelawan adalah satu-satunya pemegang hak tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat yang telah dibaliknamakan atas nama Pelawan dan mempunyai kepentingan terhadap objek yang disita oleh Pengadilan Negeri Purwakarta, dimana Pelawan memperoleh hak atas dasar jual beli di hadapan PPAT/Notaris Lenny Resmanariany Suhaemalfasa, S.H., MKn. Sesuai Akta Jual Beli Nomor 110/2011 tanggal 1 Maret 2011.
- 3) Bahwa Pelawan sangat keberatan terhadap penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 07/Eks/2013/PN.Pwk jo Putusan Pengadilan NNegeri Purwakarta Nomor 20/Pdt.G/1998/PN.Pwk tanggal 25 Nopember 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 120/Pdt/1999/PT.Bdg tanggal

22 Juli 1999 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2079
K/Pdt/2011 tanggal 23 Februari 2012

- 4) Bahwa Pelawan mempunyai hak dan kepentingan atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Gandanegara Nomor 24 Kelurahan Nagritengah Purwakarta dan sebagai pemilik berdasarkan sertifikat Nomor 373 Tahun 1988 seluas 860 m², Kelurahan Nagri Tengah Purwakarta, sehingga atas penetapan eksekusi tersebut dan sangat merugikan Pelawan karena telah terjadi kekeliruan dan kesalahan dalam melakukan eksekusi atas tanah dan bangunan milik Pelawan yang diperoleh berdasarkan jual beli dihadapan Notaris/PPAT, Sehingga Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang.

c. Jawaban Terlawan Pesita

- 1) Bahwa Terlawan Pesita menolak tegas seluruh dalil-dalil perlawanan yang diajukan pelawan, kecuali apa yang diakuinya secara tegas oleh Terlawan Pesita dalam pokok perkara.
- 2) Bahwa Pelawan bukanlah pihak pembeli yang beritikad baik karena secara formil maupun materil pelawan bukanlah pemilik atas objek sengketa.
- 3) Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dalil perlawanan Pelawan yang menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gandanegara No.24 (dahulu Nomor 2

Purwakarta) sesuai dengan hak milik No.373/Kel. Nagritengah Gambar Situasi No. 1/1988 tanggal 4 Januari 1988 dahulu atas nama H.Ily Sasmitaatmadja yang didapat berdasarkan akta jual beli No.110/2011 tanggal 1 Maret 2011 yang di beli dari H.Ily Sasmitaatmadja, dibuat di hadapan Notaris PPAT Lenny Resminariany Suhaemalfasa, S.H.,MKn. Adalah dalil yang tidak benar karena terbukti secara hukum penjual yaitu H.Ily Sasmitaatmadja bukanlah pemilik atas objek jual beli tersebut dan bukanlah pihak yang mempunyai hak untuk melakukan transaksi dengan pihak pelawan selaku pihak pembeli.

d. Pertimbangan Hakim

- 1) Menimbang bahwa H.Ily Sasmitaatmadja menjual tanah sertifikat Hak Milik Nomor 373 tersebut kepada Joko Surono (pelawan) adalah pada saat dimana pemeriksaan perkara perdata Nomor 20/ptd.G/1998/PN.Pwk. sedang berlangsung di pengadilan Negeri Purwakarata, dimana H. Ily Sasmitaatmadja adalah justru dijadikan sebagai salah satu pihak Tergugat dalam perkara tersebut, sehingga dengan demikian tindakan menjual tanah tersebut oleh H.Ily Sasmitaatmadja (Terlawan Tersita I) kepada Joko Surono (Pelawan) sangat diragukan itikad baiknya
- 2) Menimbang, mengenai sah tidaknya penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta, tanggal 13 Nopember 2013, Nomor 07/Eks/PN.Pwk, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung

Nomor 120/Pdt/1999/PT.Bdg jo. Mahkamah Agung RI Nomor 2079 K/Pdt/2011 tidak dapat diadili lagi berdasarkan gugatan perlawanan sebagaimana yang telah diajukan oleh pelawan, karena penetapan ketua pengadilan Negeri tersebut telah selsai dilaksanakan tanggal 5 Desember 2013 berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 07/Pen.Pdt.Eks/2013/PN.Pwk. jo. Nomor 20/Pdt.G/1998/PN.Pwk jo. Nomor 120/Pdt/1999/PT.Bdg jo. Nomor 2079 K/Pdt/2011, sedangkan gugatan perlawanan pelawan didaftarkan ke pengadilan Negeri Purwakarta Pada tanggal 1 April 2014, yang artinya bahwa hak milik Kepemilikan atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 373 tersebut telah beralih kepada Pemohon Eksekusi (dalam hal ini adalah Terlawan Pesita).

e. Putusan Perkara No.06/Pdt.G.Plw/2014/PN.Pwk yang telah diputus pada tanggal 11 Juni 2014, dengan amar Putusan Sebagai berikut :

1) dalam Provisi :

Menolak tuntutan Provisi Pelawan

2) Dalam Pokok Perkara :

a) Menyatakan Perlawanan pelawan tidak dapat diterima (*net ontvankelijk verklaard*);

b) Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 941.000.000,00 (Sembilan Ratus empat Puluh satu Ribu Rupiah

Adapun Putusan Pengadilan Tinggi No.20/PDT/2015/PT.Bdg yang telah diputus pada tanggal 21 Januari 2015, dengan amar Putusan sebagai berikut :

- 1) Menerima Permohonan Banding dari Joko Surono semula Pelawan dan H.Ily Sasmitaatmadja semula Terlawan Tersita I tersebut;
- 2) menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor : 06/PDT.G.PLW/2014/PN.PWK tanggal 11 Juni 2014 yang dimohonkan banding tersebut;
- 3) Menghukum Pembanding/Terbanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, sedangkan untuk Terbanding II/Pembanding semula Terlawan Tersita I membayar biaya perkara dalam tingkat banding secara tanggung renteng sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

3. Permasalahan Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Objek Sengketa

Adanya Gugatan para Ahli waris Alm. Ny. Salijah terhadap H. Ily Sasmita, yang pada akhirnya diputuskan pengadilan bahwa Para Penggugat sebagai pemilik atas objek sengketa dan oleh karenanya H. Ily Sasmita termasuk siapapun yang memperoleh hak daripadanya menjadi tidak sah, termasuk Sertipikat Hak Milik atas nama terakhir yaitu Joko Surono menjadi Batal Demi Hukum. Begitupula dengan adanya

perlawanan dari Joko Surono atas eksekusi pengadilan yang dimohonkan oleh ahli waris, ternyata telah diputus oleh pengadilan dengan menyebutkan bahwa Pelawan (Joko Surono) sebagai Pelawan yang tidak beritikad baik, sehingga SHM atas nama Joko Surono adalah batal Demi Hukum. Namun demikian, sebelum perkara perlawanan diajukan oleh Joko Surono, ternyata pihak Joko Surono (Debitor) telah melakukan perjanjian kredit dengan menyerahkan jaminan atas objek tanah yang telah bersertifikat atas nama joko Surono tersebut kepada Bank Mega (Kreditor), yaitu dengan membebani Hak Tanggungan atas objek tanah tersebut sebagai jaminan atas kredit atau pinjamannya tersebut.

Berdasarkan fakta tersebut, pihak Bank Mega (Kreditor) mengalami kerugian akibat adanya pelaksanaan Eksekusi objek tanah yang didasarkan pada Putusan Pengadilan No. 2079K/Pdt/2011, jo. No. 120/Pdt/1999/PT.Bdg., jo. No. 20/Pdt.G/1998/PN.Pwk yang membatalkan dan menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik No.373/Kelurahan Nagritengah atas nama joko Surono. Hal ini sangat merugikan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan mengingat dalam dalam Undang-Undang Hak Tanggungan kreditor memiliki kedudukan yang istimewa bagi kreditor pemegang hak tanggungan. Hak tanggungan dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti, namun menjadi tidak demikian dalam prakteknya dengan adanya perkara sebagaimana disebutkan di atas. Dengan adanya pembatalan SHM atas nama Joko Surono, maka status jaminan dalam Perjanjian Kredit

antara Joko Surono dengan pihak Bank Mega menjadi batal, yaitu Status Pembebanan Hak Tanggungan atas objek jaminan hutang menjadi hapus. Hal ini mengakibatkan pihak Bank sebagai kreditor berpotensi mengalami kerugian yaitu hilangnya jaminan atas hutang Joko Surono (debitor)

A. Hasil Penelitian

Peneliti telah melakukan penelitian pada hari Senin 25 Juni 2018 di Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Purwakarta yang beralamatkan di Jl. Veteran No. 171, Kelurahan Ciseureh, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat. Peneliti berkesempatan untuk mewawancarai Bapak Victor Hamongan, SH selaku Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan.²

Pada kasus yang sedang diteliti, permasalahan yang timbul dari kasus ini adalah kurang telitinya pihak Pelawan (pihak ketiga) sebagai pembeli sehingga menimbulkan pendapat bahwa pihak Pelawan (pihak ketiga) tersebut melakukan jual beli dengan itikad tidak baik, Karena pihak Terlawan Tersita I yaitu H. Ily Sasmitaatmadja ini melakukan jual beli tanah tersebut dengan pada saat tanah sedang menjadi objek perkara dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu berdasarkan pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan perkara Nomor : 120/PDT/1999/PT.BDG. tanggal 22 juli 1999. Sehingga dengan

² Notulensi, Berita Acara Wawancara, antara penulis dengan narasumber, Bapak Victor Hamongan, SH, Pada tanggal 25 Juni 2018.

begitu amar putusannya menyatakan bahwa “menyatakan Pengadilan Negeri, tidak berwenang mengadili perkara ini....dst”.

H.Ily Sasmitaatmadja selaku pihak penjual telah menjual objek tanah dan bangunan tersebut sebelum keluarnya Putusan Kasasi. Menurut pengakuan pihak Terlawan Tersita I, pihak tersebut sebelum melakukan pengalihan kepemilikan, pihak Terlawan Tersita I sudah menanyakan kepada Kantor pertanahan apakah objek tersebut dapat dialihkan, yang mana telah di terangkan oleh Kantor Pertanahan bahwa tanah tersebut dapat dialihkan dan bukan objek perkara. Lalu pihak Pelawan pun membeli objek tanah dan bangunan tersebut dibawah harga pasaran karena letak tanah dan bangunan di pusat kota dan tidak jauh menuju jalan utama kota. Pihak Pelawan membeli dengan harga Rp. 506.000.000,- (lima ratus enam juta rupiah) sedangkan seharusnya pasaran rumah tersebut sudah mencapai Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah). Kemudian oleh Pelawan tanah yang telah dibelinya dijaminkan ke PT. BANK MEGA sebesar Rp. 1.547.000.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh tujuh juta rupiah) dengan demikian terdapat selisih keuntungan yang diambil oleh pihak Pelawan itu sebesar Rp. 1.000.000.000. Namun, dengan perkara perlawanan, pihak Pelawan tersebut meminta ganti rugi kepada pihak Terlawan Pesita yang tidak ada kaitannya dengan jual beli antara pihak Pelawan dengan dengan pihak Terlawan Pesita. Yang dimana pihak Pelawan meminta ganti rugi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Berdasarkan hal di atas, sepertinya dari pihak Pelawan tersebut seperti pembeli yang tidak beritikad baik. Yang dimana seharusnya pihak pelawan meminta ganti rugi kepada pihak Terlawan Tersita I yang memiliki kaitannya dengan Akta Jual Beli No. 110/2011 tanggal 01 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Lenny Resminariany Suhaemalfasa, S.H., M.Kn. sehingga tidak masuk dalam logika jika pihak Pelawan itu meminta ganti rugi kepada pihak Terlawan Pesita. Yang seharusnya pihak Pelawan tersebutlah yang menanggung sendiri secara hukum sebagai akibat ketidakhati-hatian sebelum membeli objek tanah dan bangunan yang bersengketa.

Dengan dikeluarkannya Putusan Kasasi No. 2079 K/Pdt/2011 tanggal 23 Februari 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga dalam amar putusan tersebut menyebutkan bahwa objek tanah tersebut dibatalkan dan dinyatakan tidak sah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta. Sedangkan tanah tersebut sedang dalam status jaminan pada PT. BANK MEGA. Dengan adanya amar putusan tersebut, Tanah yang menjadi objek hak tanggungan telah beralih ke pemilik baru, sementara pihak debitor (pemilik lama) belum melunasi utang pada kreditor. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak pemilik baru dan bagi pihak bank sebagai kreditor. Di satu sisi, pihak pemilik baru memiliki dasar yang kuat yaitu Putusan Pengadilan namun di sisi lain pihak bank juga memiliki ikatan perjanjian dengan pemilik lama sehingga jika pihak bank menyerahkan sertifikat untuk dibatalkan dengan sendirinya tanah yang menjadi barang jaminan bukan lagi milik

pemilik lama. Adanya ketidakpastian bagi pihak kreditor inilah yang menjadi suatu masalah dalam beberapa kasus pembatalan sertifikat hak milik.

Menurut Okta Bactiar, S.H. (Staff divisi Hukum Bank Mega) Pembatalan sertifikat yang sedang menjadi jaminan hak tanggungan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak bank selaku kreditor yaitu:³

1. Pihak Bank kehilangan barang jaminan yang dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pihak bank terutama jika pihak debitor wanprestasi.
2. Pihak bank harus menempuh jalur yang lebih rumit yaitu melalui pengadilan.
3. Pihak bank mengalami kerugian dalam efisiensi dan efektivitas.

Timbulnya kerugian terhadap pihak bank menyebabkan berkurangnya perlindungan kepada pihak bank. Pengajuan gugatan ke peradilan umum pun akan berujung pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap mengenai kepemilikan tanah objek sengketa. Sehingga dengan adanya permasalahan tersebut, mengakibatkan adanya potensi kerugian pada pihak bank yang telah mengeluarkan pinjaman kepada debitor, namun debitor tidak mampu mengembalikan pinjamannya, oleh karena berdasarkan putusan pengadilan objek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan ternyata milik pihak lain.

³ Notulensi, Berita Acara Wawancara, antara penulis dengan narasumber, Bapak Okta Bactiar, SH, Pada tanggal 11 Juli 2018.

