



PUTUSAN

NOMOR : 31/G/2013/PTUN.Smg.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara : -----

N a m a : ZAENAL MUTAQIN ; -----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Wiraswasta ; -----

Tempat tinggal : Warulor RT.007 / RW.04 Kelurahan Warulor, Kecamatan, Wiradesa, Kabupaten Pekalongan;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2013 memberikan Kuasa kepada :-----

N a m a : 1. SANGGAM L.TOBING,SH.;-----

2. SINDAR

SILALAH,SH ;-----

3. NICOLAS D. HUTABARAT, SH.;-----

4. YONES SITOMPUL, SH;-----

5. SIGIT SUMANTRI,SH;-----

6. LENNY PERMATA, SH.;-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum SANGGAM L.TOBING, SH. & REKAN; -----

Hal. 1 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ala m a t : Jalan Letjen. Suprpto Nomor 11, Cempaka Baru,
Jakarta Pusat 10640 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**; -----

----- **M E L A W A N** : -----

Nama Jabatan	:	KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PEKALONGAN;----- -----
Tempat Kedudukan	:	Jalan Wiroto Nomor 17 A, Wiradesa, Pekalongan.;----- -----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 100.1/SK.33-26/VI/2013,
tertanggal 24 Juni 2013, memberikan kuasa kepada:-----

1.	Nama	:	KHAIDA INDRIYANI, S.H.;-----
	Kewarganegaraan	:	Indonesia;-----
	N I P	:	19620501 198503 2 002 ;-----
	Jabatan	:	Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan;-----
	Alamat	:	Jl. Wiroto Nomor 17 A. Wiradesa, Pekalongan;-----
2.	Nama	:	YOHANES BAMBANG DWIATMADJI, SH.;--
	Kewarganegaraan	:	Indonesia;-----
	N I P	:	19761012 199703 1 003;-----
	Pekerjaan	:	Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan ;-
	Alamat	:	Jl. Wiroto Nomor 17 A. Wiradesa, Pekalongan;-----
3.	Nama	:	DEDY DWI RATMANTO, S.H.;-----
	Kewarganegaraan	:	Indonesia;-----
	N I P	:	19620403 198203 1 001;-----

Hal. 2 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan	:	Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan;-----
Alamat	:	Jl. Wirotto Nomor 17 A. Wiradesa, Pekalongan;-----

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 31/Pen.Dis/2013/PTUN.Smg., tanggal 07 Juni 2013 tentang Lolos Dismissal;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 31/Pen.MH/2013/PTUN.Smg., tanggal 07 Juni 2013, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 31/ Pen.PP/2013/PTUN.Smg., tanggal 17 Juni 2013, tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 31/ Pen.HS/2013/PTUN.Smg., tanggal 30 Juli 2013 tentang Hari Sidang ;-----

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara;-----

Telah membaca surat-surat bukti dan Kesimpulan yang diajukan para pihak di persidangan perkara ini ;-----

-----TENTANG DUDUK PERKARA :-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Juni 2013 yang terdaftar dalam Register Perkara Pengadilan Tata Usaha

Hal. 3 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Semarang pada tanggal 3 Juni 2013 dan telah dilakukan perbaikan surat gugatan pada tanggal 30 Juli 2013 yang isi selengkapnya sebagai berikut :-----

1. Bahwa PENGGUGAT semula adalah Pemilik hak yang sah atas sebidang tanah seluas 1.740 M2, yang terletak di Jalan Raya Kauman, Desa Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 278/KMN/2004 tanggal 28-8-2004 dan Gambar Situasi adalah Salinan dari Gambar Situasi Nomor 165/II/1989 sebagaimana, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor147/Kauman yang tercatat atas nama Zaenal Mutaqin (PENGGUGAT), dengan letak batas-batas tanah sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : Bekas Hak Yasan H. Abdol ;-----
- Sebelah Timur : Bekas Hak Yasan Amat Dulfatah;-----
- Sebelah Selatan : Tanah DPU/Jalan Raya Tegal – Pekalongan;
- Sebelah Barat : Jalan Desa ;-----

2. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor147/Kauman yang tercatat atas nama Zaenal Mutaqin (PENGGUGAT) menjadi atas nama Sugianto yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan kemudian menjadi atas nama Charles Grant Widjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013;-----

3. Bahwa penerbitan pendaftaran Peralihan hak yang dilakukan oleh TERGUGAT atas Sertipikat Hak Milik No. 147/Kauman menjadi atas

Hal. 4 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Sugianto yang yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan menjadi atas nama Charles Grant Widjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013 diketahui oleh PENGGUGAT pada tanggal 28 Maret 2013 dari Kantor Kelurahan Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; Sedangkan bagi pihak ketiga adalah sejak mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan, sehingga jangka waktu terhitung sejak Penggugat mengetahui pada tanggal 28 Maret 2013 hingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang;-----

5. Bahwa Gugatan ini diajukan dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

“ Orang atau Badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang

Hal. 5 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan atau rehabilitasi. “;-----

6. Bahwa Penerbitan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut diatas merupakan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;-----
7. Bahwa Penerbitan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 147/ Kauman oleh TERGUGAT menjadi atas nama Sugianto dan kemudian menjadi atas nama Charles Grant Wdjaya sebagaimana tersebut diatas mengakibatkan PENGGUGAT merasa kepentingannya dirugikan, oleh karenanya PENGGUGAT mengajukan gugatan ini;-----
8. Bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KKPKNL) Pekalongan telah menerbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 70/2009 tanggal 11 Juni 2009 mengenai pelaksanaan lelang ulang atas tanah sengketa berupa Sebidang tanah seluas 1.740 M2 berikut segala sesuatu yang berdiri/tanaman diatasnya terletak di Jalan Raya Kauman Desa/Kelurahan Kauman, Kecamatan Wiradesa,

Hal. 6 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Pekalongan, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No.147/Kauman atas nama Zaenal Mutaqin (PENGGUGAT);-----

9. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor. 70/2009 tanggal 11 Juni 2009 bahwa lelang ulang dilaksanakan atas Permintaan Saudara Haryono Wongsonegoro, Kepala Kanwil II PT.Bank Central Asia Tbk. Semarang berkedudukan di Semarang sesuai surat permohonan Lelang Ulang Nomor : 0401/KWII/2009 tanggal 20 Mei 2009, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 278/238/KRD/PKG/2004 tanggal 14 Oktober 2004, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor257/2007 tanggal 13 Nopember 2007, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa" Nomor 768/2004 tanggal 28 Oktober 2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 64/19/HT/WRD/2004 tanggal 14 Oktober 2004, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa" Nomor 618/2005 tanggal 08 Agustus 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 64/26/HT/WRD/2005 tanggal 26 Juli 2005 ;

Dan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 70/2009 atas tanah SHM Nomor: 174/Kauman seluas 1.740 M2 milik PENGGUGAT yang diterbitkan oleh KKPKNL Pekalongan diberikan kepada Sugianto yang disahkan sebagai

Hal. 7 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemenang/pembeli lelang dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp.302.500.000,- (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) ;-----

10. Bahwa oleh karena PENGGUGAT menganggap pelaksanaan Lelang penuh rekayasa yang sangat merugikan PENGGUGAT maka PENGGUGAT merasa keberatan dan menolak atas penerbitan Kutipan Risalah Lelang Nomor 70/ 2009 tanggal 11 Juni 2009 oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KKPKNL) Pekalongan karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan selaku pelaksana lelang atas Sertipikat Hak Milik Nomor 147/ Kauman telah melanggar hak-hak PENGGUGAT sebagai Termohon Lelang dengan tidak memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk memberikan usul atau saran mengenai standar patokan harga terendah dan mengabaikan itikad baik PENGGUGAT untuk menyelesaikan hutang kreditnya kepada PT. BCA Kantor Cabang Utama Pekalongan dengan cara menjual sendiri sebagian atau seluruh tanah miliknya mengingat hutang kredit Penggugat kepada PT.BCA Kantor Cabang Utama Pekalongan hanyalah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) namun KPKNL tetap melaksanakan lelang atas agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman dengan harga yang murah dan tidak patut karena jauh dibawah harga yang sesungguhnya ;-----

11. Bahwa Penjualan melalui lelang atas tanah milik PENGGUGAT Sertipikat Hak Milik No.147/Kauman Seluas 1.740 M2 dilaksanakan oleh KPKNL Pekalongan dengan harga tertinggi hanya sebesar Rp.

Hal. 8 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

302.500.000,- (tiga ratus dua juta limaratus ribu rupiah) atau dengan harga per meter sekitar Rp.173.850,- (seratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus lima puluh rupiah) adalah merupakan harga yang tidak patut atau tidak wajar karena jauh jika dibandingkan dengan harga pasaran yang sesungguhnya penjualan tanah tersebut sehingga harga lelang yang diputuskan oleh KPKNL tersebut terlalu murah yang sangat merugikan PENGGUGAT;-----

12. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Kauman Nomor : 11/2011/II/2010 tanggal 8 Februari 2010 menyatakan bahwa patokan harga tanah lokasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor147 sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per M2 bahkan Kepala Desa Kauman yaitu H.Yusuf Wibisono AMd sebagaimana dalam suratnya tanggal 30 Januari 2010 kepada PENGGUGAT telah melakukan penawaran dengan harga Rp.350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dan jika disesuaikan dengan harga standar yang berlaku umum yaitu dengan harga sebesar Rp. 500.000,- per meter persegi pada saat itu maka harga jual tanah seluruhnya adalah : luas tanah (1.740 M2) x Rp.500.000,- per M2 = Rp. 870.000.000,-(delapan ratus tujuh puluh juta rupiah);-----

13. Bahwa sehingga patokan harga terendah yang dijadikan KPKNL Pekalongan untuk pelaksanaan lelang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor147/Kauman terlalu rendah tidak realistis dan objektif karena patokan harga lelang tidak berpedoman pada faktor kepatutan, faktor

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan atau kondisi barang yang hendak dilelang dan faktor nilai ekonomisnya, sehingga hasil harga lelang tertinggi yang diputuskan Tergugat jauh dari harga standar tanah pada saat itu. penentuan patokan harga terendah seharusnya berkisar sekitar antara Rp.350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi sehingga penerbitan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 70/2009 tanggal 11 Juni 2009 mengandung cacat hukum ;-----

14. Bahwa oleh karena itu PENGGUGAT telah melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan terhadap Pihak PT.Bank Central Asia (BCA) Kantor Cabang Utama Pekalongan, PT. Bank Central Asia, Tbk, Kantor Wilayah II Semarang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan dan Sdr. Sugianto (Pemenang Lelang) guna meminta pembatalan Kutipan Risalah Lelang Nomor 70/2009 tanggal 11 Juni 2009 di Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 3 Agustus 2009 dibawah Register Perkara Nomor 28/Pdt.G/ 2009/PN.PKL akan tetapi Pengadilan Negeri Pekalongan menolak gugatan PENGGUGAT sebagaimana berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 28/Pdt.G/2009/PN.PKL tanggal 08 April 2010 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 280/Pdt.G/2010/PT.SMG tanggal 30 Nopember 2010 dan kemudian atas putusan tersebut PENGGUGAT mengajukan Permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung RI namun Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi PENGGUGAT yang diputus pada tanggal 28

Hal. 10 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2011 dengan putusan Nomor 1529 K/PDT/2011, sedangkan relaas pemberitahuan putusan tersebut baru diterima oleh PENGGUGAT pada tanggal 26 Februari 2013 putusan mana belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van gewisjde) karena PENGGUGAT masih mempunyai hak untuk melakukan upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung RI;-----

15. Bahwa akan tetapi sebagaimana berdasarkan catatan dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman, oleh TERGUGAT pada tanggal 27 Maret 2013 telah menerbitkan pendaftaran peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 147/ Kauman menjadi atas nama Sugianto sebagai pembeli lelang namun demikian alas hak yang dijadikan oleh TERGUGAT menjadi dasar pendaftaran peralihan hak kepada Sugianto tidak didasarkan pada Kutipan Risalah Lelang Nomor 70/2009 tanggal 11 Juni 2009 yang diterbitkan oleh KKPKNL Pekalongan melainkan adalah “ berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah IX DJKN Semarang KKPKNL Pekalongan tanggal 25 Maret 2013 Nomor 79/2009.”;----

Kemudian dalam waktu yang singkat / cepat dan tanpa selang waktu yaitu pada besok harinya tanggal 28 Maret 2013 Kemudian Tergugat menerbitkan peralihan hak/balik nama lagi Sertiikat Hak Milik No.147/ Kauman dari atas nama Sugianto menjadi atas nama Charles Grant Widjaya dengan alas hak berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Maret

Hal. 11 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 Nomor : 040/JB/WRD/III/2013 yang dibuat oleh Ben Sasongko,
Sarjana Hukum selaku PPAT;-----

16. Bahwa selain itu pula apabila diperhatikan secara cermat dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik No. 147/Kauman mengenai catatan pendaftaran peralihan hak yang dilakukan oleh TERGUGAT banyak mengandung kejanggalan-kejanggalan oleh karena TERGUGAT dalam waktu 3 (tiga) hari secara berturut-turut telah melakukan 3 (tiga) kali proses penerbitan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 147/Kauman sehingga patut untuk dipertanyakan karena tidak lazim dilakukan dalam proses administrasi penerbitan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada umumnya yaitu : -----

- Pada tanggal 26 Maret 2013 TERGUGAT melakukan penghapusan hak tanggungan ;-----
- Pada tanggal 27 Maret 2013 TERGUGAT melakukan pendaftaran peralihan hak menjadi atas nama Sugianto berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Kementerian Keuangan RI, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor wilayah IX DKJN Semarang KPKNL Pekalongan, 25 Maret 2013 Nomor : 79/2009, yang seharusnya adalah berdasarkan alas hak Kutipan Risalah Lelang Nomor 70/2009 tanggal 11 Juni 2009 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KKPKNL) Pekalongan;-----
- Pada tanggal 28 Maret 2013 TERGUGAT melakukan penerbitan pendaftaran peralihan hak menjadi atas nama Charles Grant Widjaya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Maret 2013 Nomor : 040/JB/

Hal. 12 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WRD/III/2013 yang dibuat oleh Ben Sasongko, Sarjana Hukum selaku
PPAT ;-----

17. Bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT yang dibantu dengan Ben Sasongko, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga merupakan kegiatan Tata Usaha Negara sebagai pejabat yang bertugas khusus dibidang pelaksanaan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah yang termasuk kegiatan di bidang eksekutif/Tata Usaha Negara, sehingga Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 147/Kauman menjadi atas nama Charles Grant Widjaya dengan berdasarkan alas hak Akta Jual Beli tanggal 27 Maret 2013 Nomor : 040/JB/WRD/III/2013 yang dibuat oleh Ben Sasongko, Sarjana Hukum selaku PPAT yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013 harus dinyatakan batal demi hukum karena mekanisme pelaksanaannya mengandung cacat hukum administrasi yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;-----

18. Bahwa oleh karena itu penerbitan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 147/Kauman menjadi atas nama Sugianto yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan kemudian dialihkan lagi menjadi atas atas nama Charles Grant Widjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013 oleh TERGUGAT selain tidak didasarkan pada alas hak yang benar juga banyak mengandung kejanggalan - kejanggalan dalam pelaksanaan proses administrasi penerbitan peralihan haknya sehingga perbuatan hukum dalam proses administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik

Hal. 13 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 147/Kauman tersebut jelas mengandung cacat hukum administrasi karena bertentangan dengan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 yang pada pokoknya mengatur syarat-syarat administrasi pemindahan hak dengan lelang dan secara tegas menyebutkan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang ;-----

Sehingga dalam hal ini dasar peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 147/Kauman menjadi atas nama Sugianto seharusnya adalah berdasarkan alas hak Kutipan Risalah Lelang Nomor 70/2009 tanggal 11 Juni 2009 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KKPKNL) Pekalongan;-----

19. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) RI Nomor 3 Tahun 2011 Pasal 62 ayat (1) menyebutkan :“ Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan”;-----

Hal. 14 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada ayat (2) menyebutkan : “ Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain : huruf b yaitu Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak/ atau Sertipikat pengganti ;-----

Kemudian berdasarkan Pasal 63 menyebutkan : “ Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap Sertipikat Hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan cara : -----

a. menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan dan atau ;-----

b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah “;-----

20. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.147/Kauman milik PENGGUGAT Zaenal Mutaqin menjadi atas nama Sugianto yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan kemudian menjadi atas nama Charles Grant Widjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013 tidak didasarkan pada alas hak yang sah dan mekanisme pelaksanaannya mengandung cacat hukum administrasi, karena hal itu secara jelas bertentangan perundang-undangan yang bersifat procedural administrasi/formal yaitu Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pasal 107 sampai dengan Pasal 110 yang mengatur syarat-syarat proses administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang dan Keputusan TERGUGAT bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya azas kepastian hukum dan azas tertib penyelenggaraan negara;-----

Hal. 15 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga gugatan Penggugat sangatlah beralasan untuk dikabulkan karena telah memenuhi sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

21. Bahwa oleh karena itu Penerbitan Pendaftaran Peralihan Hak yang dilakukan oleh TERGUGAT atas Sertipikat Hak Milik Nomor 147/ Kauman menjadi atas nama Sugianto yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan kemudian terakhir tercatat menjadi atas nama Charles Grant Wdjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013 harus dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan TERGUGAT untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 147/ Kauman menjadi atas nama Zainal Mutaqin (PENGGUGAT), serta menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini :-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang memutuskan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 147/ Kauman menjadi atas nama Sugianto yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan terakhir menjadi atas nama Charles Grant Widjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013;-----

Hal. 16 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman atas nama Sugianto yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan terakhir atas nama Charles Grant Widjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013;---
4. Mewajibkan TERGUGAT untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman menjadi atas nama Zaenal Mutaqin (PENGGUGAT);-----
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 13 Agustus 2013 yang diterima pada persidangan tanggal 20 Agustus 2013 yang isi selengkapnya sebagai berikut: -

1. Menyatakan bahwa proses penghapusan Hak Tanggungan, Peralihan Hak karena Lelang dan Peralihan Hak karena Jual Beli atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 147 yang terletak di Desa Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan ;-----

Hal. 17 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan sebagai lembaga Pencatat tidak berwenang untuk menguji secara materiil dari permohonan yang masuk pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan ;-----
3. Berdasarkan bukti formil berkas pendaftaran atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 147 yang terletak di Desa Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan yang sudah masuk pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan tersebut sebagai berkas permohonan/persyaratan pendaftaran tanah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Replik secara lisan pada tanggal 20 Agustus 2013, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya semula ; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Lisan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Duplik secara lisan tertanggal 20 Agustus 2013 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya semula;----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memanggil secara patut dan sah, pihak ketiga atas nama Charles Grant Widjaja sebagai pemegang objek sengketa sebanyak 6 (enam) kali persidangan yaitu pada tanggal 16 Juli 2013, tanggal 30 Juli 2013, tanggal 20 Agustus 2013, tanggal 3 September 2013, tanggal 10 September 2013 dan tanggal 24 September 2013 serta telah pula memerintahkan kepada Tergugat agar menghadirkan pihak ketiga sebagai saksi, akan tetapi pihak ketiga tidak pernah memberikan tanggapannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang ditandai P-1 sampai dengan P- 6, yang telah dimeteraikan dengan cukup

Hal. 18 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah pula dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya , sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut :-----

1.	P – 1	: Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 147/Kauman tanggal 07 September 2004 yang semula tercatat atas nama Zaenal Mutaqin PENGGUGAT, (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
2.	P-2.A	: Kutipan Risalah Lelang Nomor : 70/2009 tanggal 11 Juni 2009 yang dimenangkan oleh SUGIANTO (fotokopi dari fotokopi);--
3.	P-2.B	: Kuitansi Nomor K-27/WKN.09/KNL.04.07/2009 tanggal 15 Juni 2009 dari Sugianto kepada Bendahara Penerimaan untuk pembayaran pembelian lelang Eksekusi Hak Tanggungan uang sebesar Rp. 305.525.000,- (tiga ratus lima juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) (fotokopi dari fotokopi);-----
4.	P-3.A	: Surat Keterangan Kepala Desa Kauman Nomor 11/2011/II/2010 tanggal 8 Februari 2010 (fotokopi dari fotokopi);-----
5.	P-3.B	: Surat Kepala Desa Kauman Nomor Nota Dinas tanggal 30 Januari 2010 mengenai adanya penawaran tanah SHM Nomor 147/Kauman dengan harga Rp.350.000,- per M ² (fotokopi dari fotokopi);-----
6.	P-4.A	: Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 28/Pdt.G/2009/PN.PKL tanggal 08 April 2010 (fotokopi dari fotokopi);-----
7.	P-4.B	: Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 280/Pdt.G/2010/PT.SMG tanggal 30 Nopember 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
8.	P-4.C	: Relas pemberitahuan Putusan MA Nomor : 1529 K/Pdt/2011 pada tanggal 26 Februari 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
9.	P-5.A	: Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman, yang semula tercatat atas nama Zaenal Mutaqin (PENGGUGAT), kemudian beralih menjadi atas nama Sugianto dan terakhir tercatat atas nama Charles Grant Widjaja (fotokopi dari fotokopi);-----
10.	P-5.B	: Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan Nomor: 66/33-26/IV/2013 tanggal 24 April 2013 yang menerangkan pemegang hak Nomor 147 atas nama CHARLES GRANT WIDJAJA Desa/Kel. Kauman Kec.Wiradesa. Kab. Pekalongan (fotokopi dari fotokopi);-----
11	P – 6	: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1529.K/PDT/2011 dalam Perkara Perdata antara Zaenal Mutaqin (Penggugat) melawan PT. BCA Tbk. Kantor Cabang Utama Pekalongan dkk, (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

Hal. 19 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil–dalil bantahannya, Pihak Tergugat telah pula mengajukan bukti–bukti surat berupa fotokopi surat–surat yang ditandai T-1 sampai dengan T- 8 yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah, sebagai berikut;-----

1.	T – 1	:	Buku Tanah Hak Milik Nomor 147 yang terletak di Desa Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
2.	T – 2	:	Surat Keterangan Nomor : W12U4/684/PDT.04.01/III/2013, tanggal 21 Pebruari 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya);----
3.	T – 3	:	Dokumen-dokumen Persyaratan Pencabutan Pemblokiran (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

Hal. 20 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.	T - 4	:	Dokumen-dokumen Persyaratan Pencabutan Roya (fotokopi sesuai dengan aslinya);----- ----- -----
5.	T - 5	:	Pengganti Kutipan Risalah Lelang Nomor 70/2009 tanggal 25 Maret 2013 (fotokopi sesuai aslinya);----- -----
6.	T - 6	:	Dokumen-dokumen Persyaratan Permohonan Lelang (fotokopi sesuai dengan aslinya);----- -----
7.	T - 7	:	Akta Jual Beli Nomor 040/JB/WRD//III/2013, tanggal 27 Maret 2013. (fotokopi sesuai dengan aslinya);----- -----
8.	T - 8	:	Dokumen-dokumen Persyaratan Pemohonan Jual Beli (fotokopi sesuai dengan aslinya);----- -----

Hal. 21 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan saksi dalam perkara ini, walaupun kepada para pihak telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim ;--

Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak Penggugat dan Tergugat menyerahkan pendapat akhirnya berupa Kesimpulan yang diterima oleh Majelis Hakim pada persidangan tanggal 20 Oktober 2013, yang pada pokoknya Para Pihak tetap pada pendiriannya dan selanjutnya mohon Putusan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;-----

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatannya tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa dari Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik, Duplik maupun Kesimpulan masing-masing pihak, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah:

Apakah Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 147/Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, Surat Ukur Nomor : 278/KMN/2004, seluas 1.740 m² menjadi atas nama Sugianto yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan terakhir menjadi atas nama Charles Grant Widjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013 (vide bukti P.5a = bukti T.1) telah sesuai atau

Hal. 22 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Azas-
Azas Umum Pemerintahan Yang Baik ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan dan Replik
Penggugat secara lisan dapat disimpulkan bahwa alasan pokok untuk
memohon pembatalan terhadap objek sengketa a quo adalah karena Tergugat
dalam menerbitkan obyek sengketa a quo tersebut bertentangan dengan
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo
Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun
1997 dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik
terutama Azas Kepastian Hukum dan Azas Tertib Penyelenggaraan Negara
dan Asas Keterbukaan, maka gugatan Penggugat sangat beralasan untuk
dikabulkan (vide Posita Gugatan angka 20); -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut,
pihak Tergugat membantah isi gugatan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban
maupun Dupliknya secara lisan yang pada pokoknya mengemukakan bahwa
berdasarkan bukti formil berkas pendaftaran atas tanah Sertipikat Hak Milik No.
147 yang terletak di Desa Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten
Pekalongan yang sudah masuk pada Kantor Pertanahan Kabupaten
Pekalongan tersebut sebagai berkas permohonan/persyaratan pendaftaran
sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku (vide
Jawaban Tergugat angka 3);-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya,
Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P.1 sampai dengan

Hal. 23 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.6 dan menyatakan tidak akan mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat mengajukan surat bukti yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.8 dan menyatakan tidak akan mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa beranjak dari jawab-jinawab dan permasalahan tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mengujinya secara yuridis formal, prosedural dan materiil berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh selama persidangan berlangsung yang kemudian dihubungkan dengan ketentuan yang berlaku, baik berupa peraturan perundang-undangan maupun Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa perlu ditegaskan untuk menguji pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim akan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa terikat pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak karena Hakim Tata Usaha Negara bersifat aktif sehingga dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan, siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri serta alat bukti mana saja yang diutamakan serta kekuatan pembuktian yang telah diajukan, semua ini dalam rangka menemukan kebenaran materiil

Hal. 24 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 106 dan 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa dari Jawab-jinawab, dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:-----

- Bahwa Penggugat semula adalah pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, Surat Ukur Nomor : 278/KMN/2004, seluas 1.740 m² yang terbit pada tanggal 07 September 2004 (vide Posita Gugatan Angka 1, bukti P.1, P.5a yang identik dengan bukti T.1);-----
- Bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KKPKNL) Pekalongan telah menerbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 70/2009 tanggal 11 Juni 2009 mengenai pelaksanaan lelang ulang atas tanah yang sertipikatnya menjadi objek sengketa tersebut yang terletak di Jalan Raya Kauman Desa/Kelurahan Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, seluas 1.740 m² (vide Posita Gugatan angka 8, bukti P.2a identik dengan bukti T.5);-----
- Bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut akhirnya disahkan sebagai pembeli atas nama Sugianto dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp. 302.500.000,00 (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah)(vide bukti P.2a identik dengan bukti T.5); -----
- Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan terhadap pelaksanaan lelang tersebut, sebagaimana termuat dalam

Hal. 25 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 28/Pdt.G/2009/PN.PKL yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 280/PDT/2010/PT.Smg yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Penggugat, dan kemudian Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung RI yang dalam Putusannya Nomor 1529 K/PDT/2011 menyatakan menolak permohonan kasasi Penggugat, dan relaas pemberitahuan putusan tersebut baru diterima oleh Penggugat pada tanggal 26 Februari 2013 (vide Posita Gugatan angka 14, bukti P.4a, P.4b, P.4c, dan bukti P.6 = bukti T.2);-----

- Bahwa selanjutnya Tergugat menerima permohonan penghapusan roya oleh Sugianto pada tanggal 25 Maret 2013 yang ditindaklanjuti dengan permohonan peralihan hak karena lelang pada tanggal 26 Maret 2013 (vide bukti T.4 dan bukti T.6);-----
- Bahwa dalam permohonan peralihan hak karena lelang salah satunya dengan mendasarkan kepada Kutipan Risalah Lelang Nomor : 70/2009 tertanggal 25 Maret 2013 (vide bukti T.5 identik dengan bukti P.2a);-----
- Bahwa kemudian pada tanggal 27 Maret 2013 Tergugat telah menerima permohonan pendaftaran peralihan hak karena jual beli oleh Charles Grant Widjaya, yang dalam lampiran permohonannya terdapat Akta Jual Beli Nomor : 040/JB/WRD/III/2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Ben Sasongko, SH antara Charles Grant Widjaya yang mendapatkan kuasa dari Sugianto

Hal. 26 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Charles Grant Widjaya, dengan harga jual beli sebesar Rp. 34.800.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) (vide bukti T.8 dan bukti T.7);-----

- Bahwa Charles Grant Widjaya bertindak sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa Nomor 2 tertanggal 15 Juni 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Fijrotul Maunah, SH, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tuan Sugianto memberikan kuasa kepada Charles Grant Widjaya untuk menjual atau secara apapun mengalihkan/memindahkan/melepaskan hak kepada orang lain (pihak lain) termasuk kepada yang diberi kuasa sendiri atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 147 terletak di Kelurahan Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, Propinsi Jawa Tengah atas tanah seluas 1.740 m² (vide bukti T.8); -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mencermati ketentuan normatif mengenai prosedural formal dan substansi materiil alasan penerbitan obyek sengketa a quo yang dilaksanakan dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 serta peraturan pelaksana lainnya yang berlaku pada saat permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut diajukan; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dulu akan mempertimbangkan mengenai prosedur formal pendaftaran peralihan hak

Hal. 27 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena jual beli, maupun lelang berdasarkan norma hukum yang berlaku sebagai berikut:-----

1. Bahwa berdasarkan ketentuan **Peraturan Pemerintah Nomor 24**

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:-----

- Pasal 37 :-----

Ayat (1): Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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;-----

- Pasal 41 :-----

Ayat (5): Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:-----

- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan; -----

- b. 1). Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar, atau;-----

- 2). Dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala

Hal. 28 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya
sertipikat tersebut, atau;-----

3). Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-
surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal
ini;-----

-

c. Bukti identitas pembeli lelang;-----

d. Bukti pelunasan harga pembelian;-----

2. Bahwa berdasarkan ketentuan **Peraturan Menteri Negara Agraria/
Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997** tentang
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:-----

• Pasal 103 :-----

Ayat (2) : Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang
sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,
dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: -----

a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda-
tangani oleh penerima hak atau kuasanya;-----

b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang
mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan
penerima hak;-----

Hal. 29 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;-----
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;-----
- e. Bukti identitas penerima hak;-----
- f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;-----
- g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);-----
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;-----
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;-----
- Pasal 108 :-----

Ayat (1): Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan;-----

Hal. 30 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;-----
- b. 1).Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diteruskannya sertipikat dimaksud;-----
2).Surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;-----
- c. Bukti identitas pembeli lelang;-----
- d. Bukti pelunasan harga pembelian;-----
- e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;-----
- f. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;-----

Ayat (3): Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan

Hal. 31 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;-----

• Pasal 109 :-----

Ayat (3): Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dan pernyataan dari Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (3) catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan dihapus;---

3. Bahwa berdasarkan **Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010** tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan menyebutkan:-----

• Lampiran I.f. Peralihan hak-lelang, persyaratan:-----

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditanda-tangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup;-----

2. Surat kuasa apabila dikuasakan;-----

3. Fotocopy identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta Kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;-----

4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;-----

5. Sertipikat asli;-----

Hal. 32 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Risalah lelang;-----
7. Penyerahan Bukti Pelunasan Lelang;-----
8. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);-----
9. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht);-----
- Lampiran II.1. Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun, a. Peralihan hak Jual-Beli persyaratan:-----
 1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditanda-tangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup;-----
 2. Surat kuasa apabila dikuasakan;-----
 3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan Kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;-----
 -
 4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;-----
 5. Sertipikat asli;-----

Hal. 33 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Akta Jual Beli dari PPAT;-----
7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;-----
8. Ijin pemindahan hak apabila didalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;-----
9. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB), dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);-----

Menimbang, bahwa sebelum Tergugat melakukan pendaftaran peralihan hak karena lelang, terlebih dahulu telah dilakukan penghapusan Hak Tanggungan pada tanggal 26 Maret 2013 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 147, Desa Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan atas nama Zaenal Mutaqin, sebagaimana termuat dalam permohonan dari Sugianto pada tanggal 25 Maret 2013 (vide , bukti T.4, dan bukti P.5a yang identik dengan bukti T.1);-----

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 26 Maret 2013 Sugianto mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak karena lelang atas sertipikat tersebut, dan dalam warkah/berkas permohonan pendaftaran peralihan hak karena lelang tersebut, pemohon (Sugianto) tidak melampirkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana

Hal. 34 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diamanatkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 (vide bukti T.6 lampiran), padahal terdapat Putusan Kasasi Perkara Perdata Nomor: 1529 K/Pdt/2011;-----

Menimbang, bahwa akan tetapi terhadap permohonan peralihan hak karena lelang tersebut Tergugat tetap melakukan pencatatan peralihan haknya dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 147 Desa Kauman, pada tanggal 27 Maret 2013 (vide bukti T.6, dan bukti P.5a yang identik dengan bukti T.1);-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 27 Maret 2013 telah diadakan jual beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 147 Desa Kauman yang kemudian dilanjutkan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya karena jual beli yang diajukan oleh Tedja Widjaja selaku kuasa dari Charles Grant Widjaya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan in casu Tergugat (vide bukti T.8 dan bukti P.5a yang identik dengan bukti T.1);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, oleh karena itu penerbitan sertipikat objek sengketa a quo secara prosedur formal sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai substansi /materi dari pelaksanaan pendaftaran peralihan hak

Hal. 35 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan adanya lelang dan dilanjutkan dengan peralihan hak karena jual beli;-----

Menimbang, bahwa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 147 Desa Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan tersebut, pada bagian "Sebab perubahan: Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah IX DJKN Semarang, KPKNL Pekalongan, tanggal 25 Maret 2013, Nomor 79/2009" (vide bukti P.5a yang identik dengan bukti T.1);---

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 164 ayat (4) menyebutkan "Halaman 3 dan 4 buku tanah adalah halaman perubahan dan dipergunakan untuk mencatat perubahan-perubahan yang terjadi, baik terhadap data yuridis dan data fisik bidang tanah maupun mengenai status buku tanah dan hal-hal lainnya, meliputi antara lain peralihan hak, pembebanan hak, diletakkannya sita, diterbitkannya sertipikat pengganti, dinyatakan buku tanah tidak berlaku lagi dan pencatatan-pencatatan lainnya, terdiri dari: -----

- Kolom kesatu, sebab perubahan diisi dengan peristiwa, perbuatan atau dokumen yang menjadi dasar pencatatan, misalnya nomor dan tanggal keputusan, akta PPAT, atau risalah lelang;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dimuka persidangan, Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum bahwa lelang yang dilakukan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 147 Desa Kauman,

Hal. 36 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan adalah sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor : 70/2009 yang dilaksanakan pada tanggal 11 Juni 2009, sedangkan Tergugat mencantumkan dalam bagian "Sebab perubahan" adalah dengan mendasarkan pada Kutipan Risalah Lelang Nomor: 79/2009 (vide bukti P.2a identik dengan bukti T.5). Hal ini menunjukkan bahwa Tergugat sebagai pejabat administrasi negara dalam menjalankan urusan pemerintahan tidak teliti dan cermat dalam memperhatikan dasar hukum, fakta hukum, dan materi atau korelasi antara isi dengan keputusan yang akan diambil;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap sertipikat in litis dilakukan peralihan hak melalui jual beli antara Charles Grant Widjaya sebagai penjual yang bertindak atas kuasa dari Sugianto dengan Charles Grant Widjaya sebagai pembeli, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 040/JB/WRD/III/2013, dengan nilai penjualan sebesar Rp. 34.800.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) (vide bukti T.7);-----

Menimbang, bahwa Charles Grant Widjaya selaku penjual dari sertipikat in litis bertindak atas dasar kuasa yang diberikan oleh Sugianto sebagaimana termuat dalam Turunan Akta Kuasa tanggal 15 Juni 2009 Nomor 02 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Fijrotul Maunah, SH (vide bukti T.8 lampiran);-----

Menimbang, bahwa surat kuasa yang diberikan kepada Charles Grant Widjaya merupakan kuasa mutlak bagi yang bersangkutan untuk menjual atau secara apapun mengalihkan/memindahkan/melepaskan hak kepada orang lain

Hal. 37 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(pihak lain), termasuk kepada yang diberi kuasa sendiri, atas sebidang tanah
Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor
14 Tahun 1982 pada pokoknya menyatakan bahwa melarang Camat dan
Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu untuk
membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya
merupakan pemindahan hak atas tanah;-----

Menimbang, bahwa pelarangan penggunaan Kuasa Mutlak
sebagaimana diatur diatas, dimaksudkan sebagai salah satu upaya untuk
mencegah terjadinya pemindahan hak atas tanah secara terselubung;-----

Menimbang, bahwa pengecualian dari penggunaan Kuasa Mutlak
sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14
Tahun 1982, adalah penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam
perjanjian Ikatan Jual Beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris;-----

Menimbang, bahwa walaupun Notaris bukanlah pihak yang dituju
langsung dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut, akan tetapi
penggunaan kuasa dari Sugianto kepada Charles Grant Widjaya yang dibuat
dihadapan Notaris Hj. Fijrotul Maunah, SH, dan kemudian oleh Charles Grant
Widjaya dijadikan dasar baginya untuk melakukan jual beli dengan dirinya
sendiri atas Sertipikat Hak Milik Nomor 147 Desa Kauman, Kecamatan
Wiradesa, Kabupaten Pekalongan dengan nilai penjualan sebesar Rp.
34.800.000,00 (tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), sedangkan
Sugianto membeli dari lelang atas Sertipikat Hak Milik Nomor 147 Desa

Hal. 38 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan sebesar Rp. 305.525.000,00 (tiga ratus lima juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah). Hal ini menunjukkan adanya suatu upaya terselubung dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Disamping itu, pelaksanaan pendaftaran peralihan hak yang dimulai dari penghapusan hak tanggungan/roya yang dilanjutkan dengan pendaftaran lelang serta pendaftaran peralihan hak karena jual beli dilakukan oleh Tergugat hanya dalam jangka waktu 3 (tiga) hari yakni dimulai dari tanggal 26 Maret 2013 sampai dengan tanggal 28 Maret 2013;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat sebagai Pejabat yang mempunyai kewenangan untuk memproses pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 147 Desa Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan telah melanggar ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama Asas Kecermatan sehingga objek sengketa a quo adalah cacat substansiiil dan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka surat keputusan objek sengketa a quo haruslah dibatalkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah cacat yuridis sehingga dinyatakan batal; -----

Menimbang, bahwa oleh karena surat keputusan objek sengketa dinyatakan batal maka sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dengan telah dibatalkannya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa dan kepada Tergugat telah pula diperintahkan untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan bahwa yang terbukti tersebut adalah berdasarkan hukum, maka oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabul, hal ini berarti Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan ini ; -----

Mengingat, ketentuan dalam, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundangan lain yang terkait;-----

----- M E N G A D I L I : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, Surat Ukur Nomor : 278/KMN/2004, seluas 1.740 m² menjadi atas nama Sugianto yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan terakhir menjadi atas nama Charles Grant Widjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013;-----
3. Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan in casu Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, Surat Ukur Nomor : 278/KMN/2004, seluas 1.740 m² menjadi atas nama Sugianto yang diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2013 dan terakhir menjadi atas nama Charles Grant Widjaya yang diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2013; -----
4. Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan in casu Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Kauman menjadi atas nama Zaenal Mutaqin (Penggugat); -----

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 403.500,00 (Empat ratus tiga ribu lima ratus rupiah);-----

Demikian putusan ini diambil dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada Hari JUM'AT, Tanggal 1 November 2013 oleh kami LILIEK EKO POERWANTO, S.H., Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sebagai Hakim Ketua Majelis, JOKO SETIONO, S.H., M.H. dan ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum pada Hari KAMIS, tanggal 07 November 2013 oleh segenap Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Hj. FITRIAH, S.H. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

<p>T.T.D</p> <p>1. JOKO SETIONO, S.H., M.H.</p>	<p>Ketua Hajelis Hakim</p> <p>T.T.D</p> <p>LILIEK EKO POERWANTO, S.H.,</p>
<p>T.T.D</p> <p>1. 2. ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, S.H.</p>	<p>Panitera Pengganti,</p>
	<p>T.T.D</p> <p>Hj. FITRIAH, S.H.</p>

Hal. 42 dari 43 hal. Putusan Nomor 31/G/2013/PTUN.Smg.



Perincian Biaya : -----

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK.....	Rp.	125.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	Rp.	237.500,-
4. Materai Putusan	Rp.	6.000.-
5. Redaksi putusan	<u>Rp.</u>	<u>5.000.-</u>
J u m l a h	Rp.	403.500.-

((Empat ratus tiga ribu lima ratus rupiah))