



**PUTUSAN**

Nomor: 83 / G / 2020 / PTUN.SBY.

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa secara elektronik, telah menjatuhkan putusan dalam pertimbangan hukum sebagai berikut, dalam sengketa antara;

**SRI MININGSIH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Guru, tempat tinggal Jl. Tanjungsari 5/25, RT.013/RW.002, Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya. Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada :

1. **NAEN SOERYONO, S.H., M.H.**
2. **WAHYUDIONO, S.H.**
3. **WAHYU RIZKI KARTIKA ILAHI, S.H., M.H.**
4. **PRIMA PUSPA PRATIWI, S.H.**

Kesemuanya adalah Advokat berkewarganegaraan Indonesia, yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "NAEN SOERYONO & REKAN", yang beralamat di Jl. Klampis Semolo Timur XII No. 7, Surabaya. Domisili Email : primapuspaprawati@gmail.com. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 09/ADV. NS/V/2020, tanggal 12 Mei 2020.; Selanjutnya disebut sebagai .....**PENGGUGAT**;

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

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, tempat kedudukan di Jl. Taman Puspa Raya Blok D No.10, Komplek Perumahan Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya. Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. **AGUS HARIJANTO, S.H.,M.Si.**, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
2. **GUFRON MUNIF, S.H.,M.H.**, Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 1 dari 67 halaman



3. **ARIS SUBAGYO, S.H.**, Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
4. **ARIEF BUDI SETIAWAN, S.T.**, Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
5. **AGUS ZAENURI**, Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

Kesemuanya warganegara Indonesia, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I beralamat di Jl. Taman Puspa Raya Blok D No.10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya, email skpsby1@gmail.com. berdasarkan surat kuasa nomor : 2449/SKK/35.78/VI/2020 tanggal 4 Juni 2020;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT**;

DAN :

**AMELIANA TEDJO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Jl. Donowati No, 7, Surabaya. Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada :

1. **DAVY HINDRANATA, S.H**;
2. **RIZKY ANGGARA YOGA PRATAMA, S.H**;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor "DAVY HINDRANATA & PARTNERS, berkantor di Jl. Raya Gubeng No. 30-32, Blok B-1, Surabaya, email : hindranatadavy@yahoo.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2020.;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara telah membaca:

1. Penetapan Plt. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 83/PEN.DIS/2020/PTUN.SBY. tanggal 18 Mei 2020 tentang Penetapan Dismisal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 83/PEN.MH/2020/PTUN.SBY. tanggal 19 Mei 2020 tentang, Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 2 dari 67 halaman



3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 83/PEN.MH/2020/PTUN.SBY. tanggal 23 Nopember 2020 tentang, Penunjukan Majelis Hakim Pengganti yang memeriksa perkara ini;
4. Surat Penunjukkan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor : 83/PEN-PPJS/2020/PTUN.Sby tentang Panitera/Panitera Pengganti dan Juru Sita /Juru Sita Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 83/PEN.PP/2020/PTUN.SBY. tanggal 20 Mei 2020 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 83/PEN.HS/2020/PTUN.SBY. tanggal 25 Juni 2020 tentang Hari Persidangan;
7. Putusan Sela Nomor : 83/G/2020/PTUN.SBY, tanggal 30 Juli 2020 tentang tentang masuknya pihak ketiga atas nama Ameliana Tedjo yang ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi;
8. Berkas perkara Nomor 83/G/2020/PTUN.SBY. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya;
9. Keterangan dari Para Pihak yang bersengketa dan saksi serta ahli dari Penggugat di persidangan;

#### TENTANG DUDUKNYA SENGGKETA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Mei 2020 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 15 Mei 2020 dengan register perkara Nomor: 83/G/2020/PTUN.SBY. dan dinyatakan sempurna dalam pemeriksaan persiapan tanggal 25 Juni 2020 dengan mengemukakan alasan – alasan gugatan sebagai berikut:

##### I. Tentang Kewenangan Mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara

- Bahwa karena Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Obyek Sengketa, maka hal tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :  
“Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”
- Bahwa mengingat Obyek Sengketa dalam perkara a quo adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat atas

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 3 dari 67 halaman



Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut telah sudah memenuhi syarat untuk dapat diajukan gugatan yang sesuai dengan Pasal 1 angka 9 Undang-undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*

- Bahwa karena dikeluarkannya Obyek sengketa adalah tidak terqualifikasikan sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

*“Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tertentu dalam hal keputusan yang disengketakan itu dikeluarkan :*

- a. Dalam waktu perang, keadaan bahaya, keadaan bencana alam, atau keadaan luar biasa yang membahayakan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. Dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*

- Bahwa dengan demikian, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara a quo, sebagaimana sudah diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

*“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”*

Jo. Pasal 50 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

*“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara d tingkat pertama”*

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 4 dari 67 halaman



## II. Tentang Obyek Sengketa :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2786 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00347/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 359 M2 atas nama Sriminingsih yang dikeluarkan Tergugat atas Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih ;
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2787 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00348/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 486 M2 atas nama Sriminingsih yang dikeluarkan Tergugat atas Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih ;
3. Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2786 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00347/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 359 M2 atas nama Ameliana Tedjo ;
4. Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2787 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00348/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 486 M2 atas nama Ameliana Tedjo ;

Yang untuk selanjutnya tersebut diatas, mohon disebut Obyek Sengketa ;

## III. Tentang Kepentingan Penggugat Yang dirugikan :

- Bahwa dalam perkara a quo adanya pemaksaan kehendak yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dengan memanfaatkan suatu keadaan Penggugat yang terqualifikasikan sebagai Debitur yang memiliki kualitas macet pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya atas 2 (dua) perjanjian kredit, yang senyatanya PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya telah mengakui dan membenarkan, yakni 2 (dua)

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 5 dari 67 halaman



perjanjian kredit tersebut adalah perjanjian dibawah tangan yang tidak dibuat dihadapan Notaris juga tidak ada Akta Pemberian Hak Tanggungan dari Penggugat kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya di Notaris PPAT, sehingga diatas jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih milik Penggugat tidak pernah ada Sertifikat Hak Tanggungan ;

- Bahwa karena Obyek Sengketa adalah berasal dari hasil pemecahan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih milik Penggugat, yang proses pemecahannya SHM No. 238 milik Penggugat sehingga menjadi Obyek Sengketa tersebut diatas adalah Penggugat tidak mengetahui, tidak mengizinkan, tidak pernah mengajukan pemecahannya, tidak pernah menandatangani berkas pemecahan SHM No. 238, tidak pernah membuat dan menandatangani surat kuasa guna pengurusan pemecahan SHM No. 238 dan juga tidak pernah membuat dan menandatangani Akte Pemberian Hak Tanggungan, yang senyatanya sebelum dilaksanakan lelang terhadap Obyek Sengketa, yakni Penggugat dengan itikad baiknya sudah memberikan Surat No. 002/Adv.NS/IV/2019, Tanggal 2 April 2019 kepada Tergugat dan KPKNL Surabaya, yang pada prinsipnya menerangkan mohon menunda, memblokir, menolak, membatalkan pendaftaran dan atau pencatatan Hak Tanggungan serta menunda dan membatalkan lelang atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 atas nama Sriminingsih (Penggugat) namun tidak ditanggapi, tidak ditindaklanjuti dan dikesampingkan, oleh karenanya maka Penggugat menolak dengan tegas Obyek Sengketa, yang nyata dan jelas dalam pelaksanaan lelang Obyek Sengketa, yakni Penggugat tidak pernah diberitahukan dan tidak pernah dilibatkan, ;
- Bahwa mengingat tersebut diatas, sebagaimana tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Obyek Sengketa yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan adalah jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warganegara yang taat akan hukum dan sebagai Pemegang Hak, yang nyata dan jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik ;
- Bahwa karenanya tindakan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa tersebut jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warganegara yang taat akan hukum dan sebagai Pemegang Hak, maka gugatan

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 6 dari 67 halaman



Penggugat dalam perkara a quo telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

*“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 disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”*

#### IV. Tentang Tenggang Waktu Gugatan :

- Bahwa Penggugat secara jelas dan nyata mengetahui kebenarannya Obyek Sengketa angka 1 dan 2, yakni pada saat Iwan Sumargo selaku Tergugat - III pada tanggal 17 Maret 2020 telah mengajukan alat bukti tulis dengan menunjukkan foto copy Obyek Sengketa angka 1 dan 2, yang diakui dan dibenarkan juga oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya selaku Tergugat - IV yang pada tanggal 07 April 2020 juga telah mengajukan alat bukti tulis dengan menunjukkan foto copy Obyek Sengketa angka. 1 dan 2 dalam perkara perdata yang teregister dengan perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya ;
- Bahwa untuk Obyek Sengketa angka 3 dan 4 adalah secara jelas dan nyata Penggugat mengetahui kebenaran Obyek Sengketa angka 3 dan 4 pada saat pemeriksaan perkara a quo di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam agenda sidang pemeriksaan persiapan persidangan ;
- Bahwa karena Obyek Sengketa adalah berasal dari hasil pemecahan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih (Penggugat), yang proses pemecahannya SHM No. 238 milik Penggugat sehingga menjadi Obyek Sengketa tersebut diatas adalah Penggugat tidak mengetahui, tidak mengizinkan, tidak pernah mengajukan pemecahannya, tidak pernah menandatangani berkas pemecahan SHM No. 238, tidak pernah membuat dan menandatangani surat kuasa guna pengurusan pemecahan SHM No. 238 dan juga tidak pernah membuat dan menandatangani Akte Pemberian Hak Tanggungan, yang senyatanya sebelum dilaksanakan lelang terhadap Obyek Sengketa, yakni Penggugat dengan itikad baiknya sudah memberikan Surat No. 002/Adv.NS/IV/2019, Tanggal 2 April 2019 kepada

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 7 dari 67 halaman



Tergugat dan KPKNL Surabaya, yang pada prinsipnya menerangkan mohon menunda, memblokir, menolak, membatalkan pendaftaran dan atau pencatatan Hak Tanggungan serta menunda dan membatalkan lelang atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 atas nama Sriminingsih (Penggugat) namun tidak ditanggapi, tidak ditindaklanjuti dan dikesampingkan, maka Penggugat menolak dengan tegas Obyek Sengketa, yang nyata dan jelas dalam pelaksanaan lelang Obyek Sengketa, yakni Penggugat tidak pernah diberitahukan dan tidak pernah dilibatkan ;

- Bahwa mengingat hukum acara perdata disebut hukum perdata formil, sebagaimana kedudukan alat bukti dalam pembuktian adalah sangat penting guna mendapatkan kebenaran formil, yang nyata dan jelas Penggugat tidak pernah menerima Obyek Sengketa, yang mengetahui kebenarannya Obyek Sengketa angka 1 dan 2, yakni pada saat Iwan Sumargo selaku Tergugat - III pada tanggal 17 Maret 2020 telah mengajukan alat bukti tulis dengan menunjukkan foto copy Obyek Sengketa angka 1 dan 2, yang diakui dan dibenarkan juga oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya selaku Tergugat - IV yang pada tanggal 07 April 2020 juga telah mengajukan alat bukti tulis dengan menunjukkan foto copy Obyek Sengketa angka. 1 dan 2 dalam perkara perdata yang teregister dengan perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya ;

Sedangkan untuk Obyek Sengketa angka 3 dan 4 adalah secara jelas dan nyata Penggugat mengetahui kebenaran Obyek Sengketa angka 3 dan 4 pada saat pemeriksaan perkara a quo di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam agenda sidang pemeriksaan persiapan persidangan, sebagaimana sudah diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

*“Gugatan dapat diajukan hanya tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”*

Oleh karenanya maka secara hukum gugatan Penggugat in casu yang diajukannya pada tanggal 14 Mei 2020 adalah masih dalam tenggang waktu yang ditentukan ;

## V. Tentang Posita / Alasan Gugatan :

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 8 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tanjungsari 5/25, RT. 013 / RW. 002, Kel. Tanjungsari Kec. Sukomanunggal, Kota Surabaya, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2, yang pada tanggal 22 Desember 1987 menjadi atas nama Sriminingsih (Penggugat) ;
2. Bahwa Penggugat menjadi terkejut manakalah diketahui Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 milik Sriminingsih (Penggugat) tersebut diatas, yang menjadi Jaminan kredit atas 2 (dua) Perjanjian Kredit kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya, yang diantaranya sebagai berikut :
  - 1) Perjanjian Kredit No. SBK/TPK/315/2011/GRY tanggal 25 Agustus 2011, dengan total nilai kredit Rp. 500.000.000,- ;
  - 2) Perjanjian Kredit No. SBL/SBY/473/2012/GRY tanggal 21 Desember 2012, dengan total kredit Rp. 178.376.000,- ;Yang dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, yakni Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 milik Sriminingsih (Penggugat) tersebut diatas telah dipecah dan berubah menjadi Obyek Sengketa;
3. Bahwa dalam perkara a quo, yakni PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya telah mengakui dan membenarkan, yakni dalam 2 (dua) perjanjian kredit tersebut diatas adalah perjanjian dibawah tangan yang tidak dibuat dihadapan Notaris juga tidak ada Akta Pemberian Hak Tanggungan dari Penggugat kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya di Notaris PPAT, sehingga diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih milik Penggugat tidak pernah ada Sertifikat Hak Tanggungan, yang menurut hukum dalam 2 (dua) perjanjian kredit tersebut dan guna penyelesaiannya tidak terikat dan tidak sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;
4. Bahwa dengan demikian nyata dan jelas, yakni dalam perkara a quo adanya pemaksaan kehendak yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dengan memanfaatkan suatu keadaan Penggugat yang terqualifikasikan sebagai Debitur yang memiliki kualitas macet pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 9 dari 67 halaman

#### 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)



Surabaya atas 2 (dua) perjanjian tersebut diatas, yang juga mengesampingkan Penggugat sebagai pemegang hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238, yang senyatanya sebelum dilaksanakan lelang terhadap Obyek Sengketa, yakni Penggugat dengan itikad baiknya sudah memberikan Surat No. 002/Adv.NS/IV/2019, Tanggal 2 April 2019 kepada Tergugat dan KPKNL Surabaya, yang pada prinsipnya menerangkan mohon menunda, memblokir, menolak, membatalkan pendaftaran dan atau pencatatan Hak Tanggungan serta menunda dan membatalkan lelang atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 atas nama Sriminingsih (Penggugat) namun tidak ditanggapi, tidak ditindaklanjuti dan dikesampingkan, oleh karenanya maka Penggugat menolak dengan tegas Obyek Sengketa, yang nyata dan jelas dalam pelaksanaan lelang Obyek Sengketa, yakni Penggugat tidak pernah diberitahukan dan tidak pernah dilibatkan,;

5. Bahwa dengan mempertimbangkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang uraiannya sebagai berikut :

➤ Dalam BAB II Azas Dan Tujuan, Pasal 3 diterangkan :

*"Pendaftaran tanah bertujuan :*

*a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;*

*b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;*

➤ Dalam BAB III Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Bagian Kesatu Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 6 ayat ( 1) diterangkan :

*"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan*



*tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain”*

Yang dalam Pasal 6 ayat (2) diterangkan pula :

*“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan per-undangan-undangan yang bersangkutan”*

- Dalam BAB III Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Bagian Keempat, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 11 diterangkan :

*“Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.”;*

- Dalam BAB III Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Bagian Keempat, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 12 ayat (2) diterangkan :

*“Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :*

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;*
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;”*

- Dalam BAB V Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Bagian Kesatu Umum, dalam Pasal 36 ayat (1) diterangkan :

*“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”*

Yang dalam Pasal 36 ayat (2), diterangkan :

*“Pemegang Hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan“*

- Dalam Bab V Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Bagian Kedua, Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak, Paragraf 1, Pemindahan Hak, dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d, diterangkan :

*”PPAT menolak untuk membuat akta, jika :*

*salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, atau”*



- Dalam Bab V Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Bagian Ketiga, Pendaftaran Perubahan Dan Pendaftaran Tanah Lainnya, Paragraf 2 Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah, dalam Pasal 48 ayat (1) diterangkan :

*"Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula"*

6. Bahwa dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 133 ayat (1) diterangkan :

*"Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan :*

- a. *Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;*
- b. *Identitas pemohon;*
- c. *Persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan;"*

7. Bahwa selain tersebut diatas yang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bab V Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak, Paragraf 2 Pemindahan Hak, dalam Pasal 41 ayat (2) dan ayat (3), diterangkan :

Ayat 2, berbunyi :

*"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari Kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang"*

Ayat 3, berbunyi :

*"Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang"*

8. Bahwa mengingat tersebut diatas, sebagaimana dalam Pasal 36 ayat (2) dan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 12 dari 67 halaman



24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 133 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sudah diatur mengenai perubahan pemecahan bidang tanah, yang senyatanya Penggugat tidak mengetahui, tidak pernah mengajukan pemecahan, tidak pernah menandatangani berkas pemecahan SHM No. 238 dan juga tidak pernah membuat dan menandatangani surat kuasa guna pengurusan pemecahan SHM No. 238 milik Pengugat, oleh karenanya Penggugat menolak dengan tegas pemecahan SHM No. 238 milik Penggugat sehingga menjadi Obyek Sengketa ;

9. Bahwa menimbang dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam Pasal 10 ayat (1) diterangkan :

*“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan uang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan uang tersebut”*

Dikaitkan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang senyatanya perjanjian kredit pokok antara Penggugat dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya adalah tertuang dalam 2 (dua) perjanjian kredit tersebut diatas, sebagaimana sebagai jaminannya SHM No. 238 milik Pengugat bukanlah SHM No. 2786 dan SHM No. 2787, yang senyatanya Penggugat tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan juga tidak pernah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan diatas Obyek Sengketa, maka menurut hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan ditandatangani diatas Obyek Sengketa tidak dapat dijadikan dasar hukum Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan diatas Obyek Sengketa ;

10. Bahwa dengan mempertimbangkan Pasal 41 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada prinsipnya menerangkan

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 13 dari 67 halaman



dalam pelaksanaan lelang harus tidak boleh mengabaikan hak-hak Penggugat, sebagaimana pada saat ini dalam Obyek Sengketa pada prinsipnya sudah tercatat adanya sebagai berikut :

*“Penghapusan Hak Tanggungan, berdasarkan surat dari IWAN SUMARGO tanggal 31 Juli 2019, tercatat No. 001/IS/Ry-BPN/SBY/VII/2019, HT I No. 5586/2015 & HT II No. 7006/2016 dihapus & dinyatakan tidak berlaku lagi tanggal 12 Agustus 2019”*

*“Lelang tanggal 29 Juli 2019, No. 655/45/2019, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang, Kemenkeu RI 301: 1687812019, Dirjen KNKW Jatim tanggal 15 Agustus 2019.....”*

Sehingga dalam Obyek Sengketa angka 3 dan 4 sekarang menjadi atas nama Ameliana Tedjo, yang senyatanya sebelum dilaksanakan lelang terhadap Obyek Sengketa, yakni Penggugat dengan itikad baiknya sudah memberikan Surat No. 002/Adv.NS/IV/2019, Tanggal 2 April 2019 kepada Tergugat dan KPKNL Surabaya, yang pada prinsipnya menerangkan mohon menunda, memblokir, menolak, membatalkan pendaftaran dan atau pencatatan Hak Tanggungan serta menunda dan membatalkan lelang atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 atas nama Sriminingsih (Penggugat) namun tidak ditanggapi, tidak ditindaklanjuti dan dikesampingkan, untuk itu maka Penggugat menolak dengan tegas segala Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang diatas Obyek Sengketa, yang nyata dan jelas dalam pelaksanaan lelang Obyek Sengketa, yakni Penggugat tidak pernah diberitahukan dan tidak pernah dilibatkan ;

11. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

*“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah : a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku “.*

Oleh karenanya, maka Obyek Sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah ;



12. Bahwa dengan mempertimbangkan Penjelasan Pasal 3 dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tersebut dijelaskan :

*“Tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA”*

Yang dalam perkara a quo Tergugat selaku pihak yang menerbitkan Obyek Sengketa tidak pernah melibatkan Penggugat, yang senyatanya Penggugat tidak mengetahui, tidak pernah mengajukan pemecahan, tidak pernah menandatangani berkas pemecahan SHM No. 238 dan juga tidak pernah membuat dan menandatangani surat kuasa guna pengurusan pemecahan SHM No. 238 milik Pengugat, selanjutnya juga Penggugat tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan juga tidak pernah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan, yang senyatanya sebelum dilaksanakan lelang terhadap Obyek Sengketa, yakni Penggugat dengan itikad baiknya sudah memberikan Surat No. 002/Adv.NS/IV/2019, Tanggal 2 April 2019 kepada Tergugat dan KPKNL Surabaya, yang pada prinsipnya menerangkan mohon menunda, memblokir, menolak, membatalkan pendaftaran dan atau pencatatan Hak Tanggungan serta menunda dan membatalkan lelang atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 atas nama Sriminingsih (Penggugat) namun tidak ditanggapi, tidak ditindaklanjuti dan dikesampingkan, yang nyata dan jelas dalam pelaksanaan lelang Obyek Sengketa, yakni Penggugat tidak pernah diberitahukan dan tidak pernah dilibatkan, oleh karena itu tindakan Tergugat tersebut diatas bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yakni asas Kepastian Hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 dan penjelasannya dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam BAB II Azas Dan Tujuan tersebut diatas ;

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 15 dari 67 halaman



*"alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah : Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik"*  
Oleh karenanya, maka Obyek Sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2786 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00347/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 359 M2 atas nama Sriminingsih yang dikeluarkan Tergugat atas Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih ;
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2787 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00348/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 486 M2 atas nama Sriminingsih yang dikeluarkan Tergugat atas Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih ;
  - c. Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2786 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00347/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 359 M2 atas nama Ameliana Tedjo ;
  - d. Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2787 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 16 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 00348/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 486 M2  
atas nama Ameliana Tedjo ;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2786 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00347/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 359 M2 atas nama Sriminingsih yang dikeluarkan Tergugat atas Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih ;
- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2787 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00348/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 486 M2 atas nama Sriminingsih yang dikeluarkan Tergugat atas Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih ;
- c. Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2786 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00347/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 359 M2 atas nama Ameliana Tedjo ;
- d. Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2787 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00348/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 486 M2 atas nama Ameliana Tedjo ;

4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Bahwa, atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat telah mengunggah Jawabannya pada tanggal 9 Juli 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan secara elektronik (e-court), yang mengemukakan hal – hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 17 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, tanpa terkecuali.
2. Bahwa, Gugatan Penggugat telah melewati jangka waktu 30 hari pemeriksaan persiapan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 63 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berdasarkan register Perkara No. 83/G/2020/PTUN.Sby., diketahui gugatan Penggugat didaftarkan pada tanggal 15 Mei 2020 dan selanjutnya melalui perbaikan gugatan menjadi gugatan bersih pada tanggal 25 Juni 2020, sehingga apabila dihitung jangka waktu perbaikan gugatan telah lebih dari 30 hari sejak gugatan didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Terhadap hal tersebut, maka Hakim menyatakan dengan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima.
3. Bahwa, Bahwa, Gugatan Penggugat telah lewat waktu (*Daluwarsa*);
  - a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu *sembilan puluh hari* terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
  - b. Bahwa sebagaimana dalil didalam Gugatan Penggugat yang menyatakan pada tanggal *17 Maret 2020* Penggugat mulai merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui secara nyata bahwa Iwan Suamargo Tergugat III tanggal *17 Maret 2020* telah mengajukan alat bukti tulis dengan menunjukkan fotocopy Obyek Sengketa angka 1 dan 2, yang diakui dan dibenarkan juga oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk – Kantor Cabang Surabaya selaku Tergugat IV yang pada tanggal *07 April 2020* juga telah mengajukan alat bukti tulis dengan menunjukkan fotocopy Obyek Sengketa angka 1 dan 2 dalam perkara No. *940/Pdt.G/2019/PN.Sby.*, di Pengadilan Negeri Surabaya menjadi obyek sengketa, adalah merupakan dalil yang tidak benar, karena senyatanya Penggugat telah mengetahui adanya Obyek Sengketa a quo sejak tanggal *23 September 2019* ketika Sri Miningsih selaku Tergugat I dalam

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 18 dari 67 halaman



perkara No. 940/Pdt.G/2019/ PN.Sby., di Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga seharusnya gugatan telah lewat waktu.

4. Bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo (*Kompetensi Absolut*) :

Setelah mencermati posita Gugatan Penggugat terhadap Obyek Sengketa a quo yang belum adanya Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap terhadap Perkara di Pengadilan Negeri Surabaya dengan register Perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby., dan terhadap Obyek Sengketa a quo telah beralih kepada Ameliana Tedjo berdasarkan Lelang, Maka jelaslah bahwa secara dalil yang secara tegas mengakui secara langsung masih adanya *Sengketa Kepemilikan Hak* antara Penggugat dengan pemegang Sertipikat Hak Milik, sehingga jelaslah bahwa fakta dan yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah masih adanya Sengketa Kepemilikan Hak di Peradilan Umum, sehingga apabila masih adanya Sengketa Kepemilikan Hak, maka harus diuji hak keperdataannya terlebih dahulu melalui Peradilan Umum, sehingga dengan demikian jelaslah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo.

5. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan Putusan Sela sebelum memeriksa pokok perkara dengan menyatakan : Pokok permasalahan dari Gugatan ini adalah Sengketa *Kepemilikan Hak*, bukan *Sengketa Administrasi Tata Usaha Negara*, maka menjadi kewenangan Absolut dari Peradilan Umum.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, seluruh Jawaban Tergugat Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, tanpa terkecuali.
2. Bahwa, obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik No. 2786 dan 2787/Kelurahan Tanjugsari, dan dari Buku Tanah Hak Milik No. 2786 dan 2787/Kelurahan Tanjugsari diketahui :
  - a. Hak Milik No. 2786/Kelurahan Tanjugsari, terakhir tercatat atas nama Ameliana Tedjo, Surat Ukur tanggal 29-12-2014 No.

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 19 dari 67 halaman



00347/ Tanjugsari/2014, Luas 359 M2, Asal Hak : Pemecahan/Pemisahan M. 238, NIB : 12.01.28.02. 04431 Letak Tanah Jl. Tanjugsari V, Kel. Tanjugsari, Kecamatan Sukomanunggal, diterbitkan pada tanggal 27 Januari 2015, Pemegang hak semula tercatat atas nama Sriminingsih.

Berdasarkan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya, pada Buku Tanah Hak Milik No. 2786/Kelurahan Tanjugsari, yaitu :

- Hak Tanggungan I No. 5586/2015 bersama HM No. 2787/Kel. Tanjugsari, Akta PPAT Yustiana, SH., tanggal 30-03-2015 No. 35/2015, guna kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat Jalan Jenderal Sudirman Kav. I.
- Hak Tanggungan II No. 7006/2016 bersama HM No. 2787/Kel. Tanjugsari, Akta PPAT Yustiana, SH., tanggal 10-05-2016 No. 77/2016, guna kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat Jalan Jenderal Sudirman Kav. I.
- Pengalihan (CESSIE) berdasarkan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang yang dibuat oleh dan dihadapan Tri Susilowati, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo, tanggal 12-03-2019 No. 22 dan 24, pemegang hak beralih menjadi atas nama Iwan Sumargo.
- Penghapusan HT berdasarkan Surat dari Iwan Sumargo Kota Surabaya tanggal 31-07-2019 No. 001/IS/Ry-BPN/SBY/VII/2019, Hak Tanggungan I No. 5586/2015 dan Hak Tanggungan II No. 7006/2016 dihapus dinyatakan tidak berlaku lagi.
- Lelang berdasarkan Lelang tanggal 29-07-2019 No. 655/45/2019 Dan Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur KPKNL Surabaya tanggal 01-08-2019 No. 655/45/2019, beralih menjadi atas nama Ameliana Tedjo.

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman **20** dari **67** halaman



- b. Hak Milik No. 2787/Kelurahan Tanjugsari, terakhir tercatat atas nama Ameliana Tedjo, Surat Ukur tanggal 29-12-2014 No. 00348/ Tanjugsari/2014, Luas 486 M2, Asal Hak : Pemecahan/Pemisahan M. 238, NIB : 12.01.28.02. 04432 Letak Tanah Jl. Tanjugsari V, diterbitkan pada tanggal 27 Januari 2015, Pemegang hak semula tercatat atas nama Sriminingsih.

Berdasarkan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya, pada Buku Tanah Hak Milik No. 2787/Kelurahan Tanjugsari, yaitu :

- Hak Tanggungan I No. 5586/2015 bersama HM No. 2786/Kel. Tanjugsari, Akta PPAT Yustiana, SH., tanggal 30-03-2015 No. 35/2015, guna kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat Jalan Jenderal Sudirman Kav. I.
- Hak Tanggungan II No. 7006/2016 bersama HM No. 2786/Kel. Tanjugsari, Akta PPAT Yustiana, SH., tanggal 10-05-2016 No. 77/2016, guna kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat Jalan Jenderal Sudirman Kav. I.
- Pengalihan (CESSIE) berdasarkan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang yang dibuat oleh dan dihadapan Tri Susilowati, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo, tanggal 12-03-2019 No. 22 dan 24, pemegang hak beralih menjadi atas nama Iwan Sumargo.
- Penghapusan HT berdasarkan Surat dari Iwan Sumargo Kota Surabaya tanggal 31-07-2019 No. 001/IS/Ry-BPN/SBY/VII/2019, Hak Tanggungan I No. 5586/2015 dan Hak Tanggungan II No. 7006/2016 dihapus dinyatakan tidak berlaku lagi.
- Lelang berdasarkan Lelang tanggal 29-07-2019 No. 655/45/2019 Dan Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 21 dari 67 halaman



Timur KPKNL Surabaya tanggal 01-08-2019 No.  
655/45/2019, beralih menjadi atas nama Ameliana Tedjo.

3. Bahwa, sebagaimana dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : *Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.*

Maka sudah sangat jelas atas Obyek Sengketa a quo terhadap Pemecahan atas Sertipikat Hak Milik No. 2786 dan No. 2787/Kelurahan Tanjungsari yang berasal dari Hak Milik No. 238/Kelurahan Tanjungsari berdasarkan permohonan pemegang hak sendiri, sehingga terhadap dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui, tidak mengizinkan, tidak pernah mengajukan Pemecahan, tidak pernah menandatangani berkas Pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 238/Kelurahan Tanjugsari dan tidak pernah membuat dan menandatangani Surat kuasa guna pengurusan Pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 238/Kelurahan Tanjungsari, *adalah dalil yang tidak benar*, karena secara senyatanya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Permohonan Pemecahan dapat diajukan oleh Pemegang Hak itu sendiri atau Kuasa apabila di Kuasakan, dengan itu Permohonan Pemecahan tersebut dapat diproses.

4. Bahwa, sebagaimana dalam Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : *Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.*

Maka jelaslah atas Obyek Sengketa a quo terhadap Pemegang Hak terakhir tercatat atas nama Ameliana Tedjo yang berdasarkan

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 22 dari 67 halaman



Kutipan Risalah Lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 2786 dan No. 2787/Kelurahan Tanjungsari yang dilakukan Tergugat tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas jelaslah Pemecahan, Hak Tanggungan, Cessie, Penghapusan Hak Tanggungan, dan Pencatatan Peralihan Hak karena Lelang atas obyek perkara a quo, Tergugat tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik khusus *Asas Kepastian Hukum*.
6. Bahwa, terhadap dalil-dalil di dalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Tergugat mohon dianggap dibantah/disanggah seluruhnya.
7. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pemeriksa perkara ini berkenan memutus dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Tergugat seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengunggah Jawabannya pada tanggal 6 Agustus 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan secara elektronik (e-court), yang mengemukakan hal – hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. EKSEPSI GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA) :
  - Bahwa dalam jawaban gugatan dari Sriminingsih maupun Sardi

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 23 dari 67 halaman



(Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby) pada poin 10 (sepuluh) (Vide Bukti TI-1) yang pada intinya Srimingsih maupun Sardi telah mengakui menerima Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk dengan No. Surat SBL/7/1225.1 dan No. Surat SBL/7/1225.2, keduanya tertanggal 14 Maret 2019, sehingga jelas bahwa Penggugat dalam perkara ini telah mengetahui terjadinya pengalihan piutang (cessie) sejak tanggal surat dari Kreditor awal yakni PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk;

- Bahwa dalam jawaban gugatan dari Sriminingsih maupun Sardi (Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby) pada poin 11 (sebelas) (Vide Bukti TI-1) yang pada intinya Srimingsih maupun Sardi telah mengakui menerima Surat Pemberitahuan hasil lelang No. 0001/SPL-PLA/VIII/IS-S/2019 tanggal 26 Agustus 2019, yang pada intinya pada pelaksanaan lelang tanggal 29 Juli 2019, objek agunan sriminingsih telah laku terjual kepada pemenang lelang;
- Bahwa dalam Duplik Tergugat 1 dan Tergugat 2 (srimingsih dan Sardi) poin nomor 6 (enam) dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby, terdapat pengakuan bahwa Sriminingsih dan Sardi menjadi kaget dan heran mengetahui Terlawan IV dengan melawan hukum dengan tanpa seijin Sriminingsih dan Sardi telah memecah SHM No. 238 atas nama Sriminingsih menjadi 2 (dua) sertifikat yakni SHM No. 2786 seluas 359 m<sup>2</sup>, dan SHM No. 2787 seluas 486 m<sup>2</sup> yang keduanya masih atas nama Sriminingsih, dimana Duplik tersebut dibuat tanggal 3 Maret 2020 (Vide Bukti TI-2) ;
- Bahwa Srimingsih (Penggugat dalam perkara ini) telah menjadi pihak Tergugat bersama-sama dengan Sardi, suaminya dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby dengan Penggugat adalah Sri Martini tanggal 23 September 2019;

Bahwa jelas ketika Penggugat sudah mengetahui proses pengalihan piutang, proses pemecahan sertifikat sejak tanggal-tanggal tersebut diatas namun baru mengajukan gugatan sampai dengan gugatan bersifat tetap dan final dan dibagikan kepada para pihak sejak tanggal 25 Juni 2020. Maka artinya gugatan ini telah bertentangan dengan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 24 dari 67 halaman



tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

3. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) :

Bahwa dalam Gugatan di PTUN ini, Gugatan Penggugat terlihat jelas mempersoalkan mengenai peralihan piutang (cessie) dan peralihan karena lelang, sebagaimana Posita Gugatan Penggugat poin nomor 4 (empat), padahal jelas hal yang demikian bukan ranah dari PTUN dan merupakan ranah dari Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), sedangkan ranah dari Pengadilan TUN adalah mengenai produk hukum dari Pejabat Tata Usaha Negara, terlihat bahwa Penggugat tidak paham apa yang ingin dilawannya dalam Gugatan di PTUN ini, Penggugat juga tidak paham bahwa PTUN hanyalah untuk menguji kebijakan TUN atau administrasi TUN apakah bertentangan dengan aturan yang ada;

4. EKSEPSI GUGATAN PREMATUR :

Bahwa dalam Gugatan di PTUN ini, Gugatan Penggugat terlihat jelas mempersoalkan mengenai peralihan piutang (cessie) dan peralihan karena lelang, padahal jelas atas permasalahan tersebut belumlah ada putusan berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby sehingga jelas tidak ada dasar pengajuan Gugatan ini, karena seharusnya mengenai peralihan piutang (cessie) dan peralihan karena lelang harus diuji terlebih dahulu dalam peradilan umum;

Bahwa dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby terdapat putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.685.000,- (dua juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah).

Bahwa putusan tersebut diputuskan pada tanggal 21 Juli 2020 dalam sidang yang terbuka untuk umum sedangkan Penggugat sudah

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 25 dari 67 halaman



menggunakan dasar gugatan perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby padahal diketahuinya saat gugatan ini diajukan belum ada putusan sehingga jelas gugatan ini merupakan gugatan yang prematur.

5. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :

Bahwa dalam Gugatan di PTUN ini, Gugatan Penggugat terlihat jelas mempersoalkan mengenai peralihan piutang (cessie) dan peralihan karena lelang, sebagaimana dalam Posita Gugatan Penggugat poin nomor 4 (empat), padahal jelas atas permasalahan tersebut bukanlah ranah dalam kewenangan PTUN yang memutus berdasarkan putusan pejabat Tata Usaha Negara yang dinilai Mal-Administrasi, oleh karenanya Gugatan ini haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat II Intervensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkaranya Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi di atas, mohon juga telah dianggap termasuk dalam Pokok Perkara ini, serta Tergugat II Intervensi, menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi melihat iklan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar tertanggal 12 Juli 2019 di harian Duta Masyarakat (Vide Bukti TI-3), kemudian Tergugat II Intervensi menghubungi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Jl. Indrapura No. 5 Surabaya, setelah mendapat penjelasan yang cukup, Tergugat II Intervensi melakukan survey objek ke lokasi jaminan, setelah berunding dengan keluarga Tergugat II Intervensi memutuskan untuk mengikuti proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dimana proses lelang diadakan tanggal 29 Juli 2020;
3. Bahwa kemudian setelah ditunjuk sebagai pemenang lelang, Tergugat II Intervensi memperoleh Kutipan Risalah Lelang No. 655/45/2019 (Vide Bukti TI-4) dan Kuitansi Lelang No : KW-304/WKN.10/KNL.01/2019 (Vide Bukti TI-5);
4. Bahwa kemudian Tergugat II Intervensi melakukan proses roya dan balik nama ke kantor Tergugat, dan oleh Tergugat telah diselesaikan dan proses

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 26 dari 67 halaman



pencatatan peralihan hak tersebut telah selesai dan bukti kepemilikan yakni SHM No. 2786, LT. 359 m<sup>2</sup> dan SHM 2787, Lt. 486 m<sup>2</sup> berganti nama menjadi atas nama Tergugat II Intervensi (Vide Bukti TI-6 dan TI-7);

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat merasa dikejutkan karena SHM No. 238, LT. 845 m<sup>2</sup>, milik Sriminingsih telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian dan menurut Penggugat pemecahan tersebut adalah atas permintaan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk untuk kepentingan Kredit Penggugat dan suaminya, maka Tergugat II Intervensi jawab sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat menyampaikan fakta yang tidak benar, bahwa pengajuan kredit di PT. Bank Negara Indonesia, (Persero) Tbk adalah inisiatif dan atas nama Debitur Penggugat dan suaminya dengan rincian sebagai berikut :

- Perjanjian Kredit No. SBK/TPK/315/2011/GRY tanggal 25 Agustus 2011 adalah untuk kepentingan Debitur Sardi (suami Penggugat) (Vide Bukti TI-8);
- Perjanjian Kredit No. SBL/SBY/473/2012/GRY tanggal 21 Desember 2012 adalah untuk kepentingan Sri Miningsih (Penggugat) (Vide Bukti TI-9);

Bahwa jelas pemecahan ini adalah keinginan Penggugat dan suaminya, Sardi demi kepentingan pengajuan kredit sampai 2 (dua) kali karena membutuhkan jaminan yang berbeda karena debitur yang berbeda yang mensyaratkan adanya jaminan yang berbeda pula sedangkan fisik di lapangan memang sudah berbeda begitu pula dalam gambar denah lokasi dalam bukti kepemilikan hanya saja luasan objek tersebut masih terhitung secara total;

- Bahwa terdapat Surat Pernyataan tanggal 21 Desember 2012 dari Penggugat selaku pemilik sertifikat yang intinya menyetujui proses pemecahan sertifikat SHM induk 238, LT. 845 m<sup>2</sup>, atas nama Sri Miningsih (Penggugat) tersebut (Vide Bukti TI-10), sehingga jelas dalil yang menyebutkan Penggugat tidak mengetahui perihal pemecahan sertifikat tersebut adalah bohong belaka, hal ini mungkin karena Penggugat lupa atau tidak memegang bukti surat pernyataan yang ditandatangani oleh Penggugat sendiri dan Penggugat merasa para pihak dalam perkara ini tidak memiliki surat tersebut, dan kepentingan atas fakta hukum inilah yang ingin diperjuangkan oleh Tergugat II

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 27 dari 67 halaman



Intervensi dengan masuknya Tergugat II Intervensi dalam perkara ini;

- Bahwa jika tidak ada permohonan pemecahan sertifikat mana mungkin dan apakah logis baik PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk maupun Notaris mengajukan memproses sendiri pemecahan sertifikat tersebut dan mana mungkin pula pihak Tergugat memproses jika tidak ada persetujuan dan permintaan pemecahan sertifikat dari pihak Pemohon, dalam hal ini adalah Penggugat selaku pemilik sertifikat induk, jika jelas ada permohonan dari Penggugat namun Tergugat tidak memproses maka jelas Tergugat yang salah atau melakukan mal-administrasi;
  - Bahwa Penggugat Sebagai Pemohon pemecahan sertifikat induk yakni SHM No. 238, juga jelas bertindak sebagai pihak yang menunjukkan batas-batas objek yang dipecah sebagaimana dapat dilihat pada bukti kepemilikan SHM No. 2786 dan SHM No. 2787, sehingga jelas bahwa Penggugat secara sadar dan pro-aktif menunjukkan kepada Tergugat saat melakukan survey lokasi untuk kepentingan pemecahan sertifikat;
  - Bahwa Pemecahan sertifikat yang dimohonkan oleh Penggugat adalah jelas tidak mengubah apapun karena jika dilihat dari SHM No. 238 yang merupakan induk terlihat jelas dalam denah lokasi bukti kepemilikan SHM induk bahwa posisi objek memang sudah terpisah namun luasannya masih dalam satu hitungan total yakni 845 m<sup>2</sup>, sedangkan pemecahan ini tujuannya adalah memecah sertifikat induk sesuai kenyataan fisik objek di lapangan dan menuangkan serta membuatkan sertifikat baru dengan masing-masing luasan yang sudah dihitung berdasarkan fisik objek di lapangan;
  - Bahwa hal ini dapat Tergugat II Intervensi ketahui dengan jelas dikarenakan Tergugat II Intervensi adalah kuasa hukum Iwan Sumargo (Tergugat I) dalam Perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby, sehingga Tergugat II Intervensi memegang data yang sangat lengkap sama seperti data/dokumen yang dimiliki oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk;
6. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat yang mempersoalkan mengenai Penggugat dengan tegas menolak pemecahan objek sengketa yang nyata dalam pelaksanaan lelang oleh KPKNL Surabaya karena Penggugat tidak pernah diberitahukan atau dilibatkan, maka Tergugat II Intervensi jawab sebagai berikut :

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 28 dari 67 halaman



- Bahwa proses pengujian mengenai keabsahan proses lelang bukanlah kewenangan PTUN Surabaya, jelas hal ini adalah kewenangan Peradilan umum (Pengadilan Negeri Surabaya) inilah yang kemudian Tergugat II Intervensi sampaikan dalam Eksepsi mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut yakni bahwa PTUN Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini, Tergugat II Intervensi juga menyampaikan dalam Eksepsinya bahwa gugatan ini kabur karena mencampuradukkan permasalahan-permasalahan yang ada terkait pengalihan piutang dan pelaksanaan lelang dan tidak fokus apa produk atau masalah mengenai administrasi dari Tergugat;

7. Bahwa Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) terdapat peraturan yang menyebutkan sebagai berikut :

- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : “ Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Vide Bukti TI-11);
- Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : “ selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang kini bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar (Vide Bukti TI-11);
- Pasal 53 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : “ pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan cara mencatatnya pada buku tanah serta sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertifikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau penggabungan serta peleburan perseroan” (Vide Bukti TI-11);
- Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi : “Jika Piutang yang dijamin dengan Hak

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 29 dari 67 halaman



Tanggung jawab beralih karena Cessie, Subrogasi, Pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada Kreditor yang baru”; (Vide Bukti TI-12);

- Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi : “Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh Kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan” (Vide Bukti TI-12) ;
- Pasal 613 KUHPerdara yang berbunyi “ Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya”

Bahwa terkait pemberitahuan yang disyaratkan dalam Pasal 613 KUHPerdara telah terpenuhi dengan dibuktikan oleh surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk (Kreditur Awal) maupun dari Iwan Sumargo (Kreditur Baru);

Bahwa proses pengalihan piutang ini telah disetujui oleh Penggugat dan suaminya, Sardi, selaku debitur yang memiliki perikatan awal dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk, yakni tertuang dalam :

- Pasal 16 (enam belas) ayat 3 (tiga) Perjanjian Kredit Nomor : SBK/TPK/315/2011/GRY tanggal 25 Agustus 2011 antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk dengan Sardi, suami Penggugat (Vide Bukti TI-8);
  - Pasal 16 (enam belas) ayat 3 (tiga) Perjanjian Kredit Nomor : SBL/SBY/473/2012/GRY tanggal 21 Desember 2012 antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk dengan Penggugat (Vide Bukti TI-9);
- Yang berbunyi sama yakni : “ Tanpa mengesampingkan hak BANK sebagaimana dimaksud ayat (2), Pasal ini dan bilamana perlu menurut pertimbangan BANK, maka apabila terjadi tinggakan 3 (tiga) kali berturut-turut atas pembayaran angsuran pokok dan bunga sebagaimana tersebut pada Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit ini, Bank dengan ini diberikan hak untuk menjual atau mengalihkan piutang atau tagihan-tagihan atau hak-hak BANK yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini berikut semua hak-hak istimewanya kepada pihak lain yang

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 30 dari 67 halaman



ditetapkan oleh BANK, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PENERIMA KREDIT”

Sehingga jelas bahwa pengalihan piutang ini juga telah disetujui oleh Debitur yakni Penggugat dan Sardi, suaminya diawal yakni saat penandatanganan Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Sardi, suaminya dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk;

Bahwa apabila jika seluruh proses Pengalihan Piutang (Cessie) ini sudah dijalankan dengan prosedural sesuai peraturan perundangan yang berlaku namun Tergugat tidak memproses pengajuan pengalihan piutang yang dimohonkan oleh Iwan Sumargo maka apakah Tergugat yang malah melakukan mal-administrasi ? sehingga jelas apa yang dilakukan oleh Tergugat adalah sudah benar dan sudah sesuai peraturan perundangan yang mengatur mengenai pengalihan piutang tersebut;

8. Bahwa terkait permohonan Roya dan Peralihan Hak karena lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi kepada Tergugat adalah sudah berdasarkan prosedur yang ada yakni :

- Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : “ Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Vide Bukti TI-11);
- Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : “ Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat pernyataan dari Kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan (Vide Bukti TI-11);
- Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : “ Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang “ (Vide Bukti TI-11);
- Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : “ untuk pendataran

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 31 dari 67 halaman



peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan (Vide Bukti TI-11):

- a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan;
- b. Sertifikat hak milik atas objek yang dilelang tersebut;
- c. Bukti identitas pemenang lelang;
- d. Bukti pelunasan harga pembelian.

Bahwa jelas dalam permohonan Roya maupun Peralihan Hak Lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi pasti melampirkan hak tersebut (Vide Bukti TI-4, TI-5, TI-6, TI-7), sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat untuk menolak permohonan Tergugat II Intervensi untuk kepentingan roya dan balik nama yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, jika Tergugat menolak melakukan pencatatan roya maupun peralihan hak lelang justru Tergugat telah melakukan perbuatan Mal-Administrasi, sehingga kesimpulan dalam hal ini, apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah sangat benar, tepat dan prosedural.

9. Bahwa terkait dalil Penggugat pada Positanya poin nomor 12 (dua belas) yang pada intinya Penggugat telah melakukan blokir namun tidak ditanggapi oleh Tergugat, maka Tergugat II Intervensi jawab sebagai berikut :
  - Bahwa jelas yang dilakukan oleh pemblokiran adalah SHM No. 238, LT. 845 m<sup>2</sup>, atas nama Penggugat, sedangkan Penggugat sudah mengajukan dan memohonkan pemecahan namun tidak menyebutkan nomor sertifikat hasil pemecahannya maka tentu Tergugat sifatnya hanya pasif dan melakukan pencatatan saja, jika permohonan blokir diajukan untuk SHM No. 238, maka yang diajukan roya dan balik nama oleh Tergugat II Intervensi adalah SHM No. 2786 dan SHM No. 2787 maka jelas merupakan bukti kepemilikan yang berbeda dan bukan merupakan salah dari Tergugat jika pemblokiran tersebut dilakukan tidak tepat sasaran karena salah mencantumkan bukti kepemilikan;
  - Bahwa Pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam Buku Tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan objek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan Salinan surat gugatan yang bersangkutan”;
  - Bahwa Pasal 126 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 32 dari 67 halaman



BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu berakhir”;

- Bahwa Pasal 126 ayat ( ) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ Apabila Hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah yang atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam Buku Tanah”;
- Bahwa Pasal 126 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ catatan mengenai perintah status quo tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang Salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan”;
- Bahwa terdapat Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985 yang menegaskan atau dengan kaidah hukum bahwa barang yang dijadikan jaminan kredit kepada Kreditur/Bank (dalam perkara tersebut adalah Bank Rakyat Indonesia) tidak dapat dikenakan Sita Jaminan;
- Bahwa berdasarkan Pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah yang berbunyi sebagai berikut “ apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;
- Bahwa UU Hak Tanggungan ini lebih menjamin perlindungan hukum kepada Kreditor (Bank) untuk menjamin penyelesaian secara cepat terhadap debitor-debitor bermasalah (wanprestasi) karena sifat Hak Tanggungan adalah EKSEKUTORIAL karena terdapat irah-irah “DEMI

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 33 dari 67 halaman



KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

Bahwa jelas dalam uraian tersebut kesalahan bukan pada Tergugat namun kesalahan terjadi disebabkan oleh Penggugat sendiri karena kesalahan Penggugat sendiri dalam penyebutan nomor hak yang akan dilakukan pemblokiran serta bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah merupakan pelaksanaan Eksekusi berdasarkan irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang tentu tidak bisa dilawan dengan perkara yang masih berjalan, dan hal itu perlu Penggugat pahami dengan baik.

Bahwa Penggugat juga mesti paham dan sadar diri bahwa proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini diambil oleh Iwan Sumargo (Kreditur) dikarenakan Penggugat dan Sardi, suaminya selaku Debitur sudah mengalami Wanprestasi baik di Kreditur awal yakni PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk maupun setelah mengalami pengalihan piutang (*cessie*) dengan Kreditur adalah Iwan Sumargo.

10. Bahwa jelas semua proses baik pemecahan sertifikat, pengalihan piutang (*cessie*) maupun peralihan hak lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ada dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus dianggap sah dan benar terkait produk dan segala turunannya;

11. Bahwa apabila Penggugat menyangkal telah memohonkan pemecahan sertifikat maka tentu Tergugat II Intervensi akan menyarankan kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk maupun kepada Tergugat untuk melaporkan Pidana terkait pengakuan Penggugat tersebut guna diproses mengenai indikasi adanya pemalsuan yang diduga dilakukan oleh Penggugat berdasarkan fakta-fakta berupa surat pernyataan dan batas-batas dalam bukti kepemilikan yang ditunjukkan sendiri oleh Penggugat.

12. Bahwa Penggugat yang beberapa kali menyebutkan perihal adanya perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby, pada tanggal 21 Juli 2020 telah terdapat putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 34 dari 67 halaman



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.685.000,- (dua juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah).

Bahwa sehingga jelas bahwa acuan yang digunakan oleh Penggugat yakni gugatan perkara tersebut menjadi tidak tepat dan terlalu prematur.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat II Intervensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan dictum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan menerima Jawaban Tergugat II Intervensi;
3. Menghukum Penggugat untuk membaya biaya perkara ini;
4. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat menyampaikan Replik pada persidangan melalui aplikasi e-Court pada tanggal 16 Juli 2020 sedangkan atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat menyampaikan tanggapan melalui sidang konvensional dan mengunggah jawaban melalui aplikasi e-Court pada tanggal 13 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat menyampaikan Duplik pada persidangan melalui aplikasi e-Court pada tanggal 23 Juli 2020. sedangkan atas Replik Penggugat, Tergugat II Intervensi menyampaikan tanggapan melalui

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 35 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang konvensional dan menggugat Duplik melalui aplikasi e-Court pada tanggal 27 Agustus 2020;

Bahwa, untuk menguatkan alasan-alasan gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 20 sebagai berikut:

1. Bukti P.1 : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238/Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2, yang pada tanggal 22 Desember 1987 menjadi atas nama Sriminingsih (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
2. Bukti P.2 : Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 122/4988-94/436.62/2011 tanggal 09 Desember 2011 atas nama Sri Miningsih (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P.3 : KTP No. 3578276306610003 atas nama Sri Miningsih (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P.4 : Jawaban PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk - Kantor Cabang Surabaya, tanggal 28 Januari 2020, dalam perkara perdata No. 940/ Pdt.G/ 2019/ PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya selaku Tergugat - IV (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
5. Bukti P.5 : Daftar Bukti dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk - Kantor Cabang Surabaya, tanggal 07 April 2020 dalam perkara perdata No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya selaku Tergugat - IV (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
6. Bukti P.6 : Daftar Bukti dari Iwan Sumargo, tanggal 17 Maret 2020 dalam perkara perdata No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya selaku Tergugat (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
7. Bukti P.7 : Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk - Kantor Cabang Surabaya No. SBL/7/6032, tanggal 3 September 2015, Perihal: Teguran Kredit Macet, yang totalnya sebesar Rp. 460.287.013,- kepada Sardi (fotokopi sesuai dengan aslinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 36 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P.8 : Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk - Kantor Cabang Surabaya No. SBL/7/5010, Perihal : Teguran Tunggakan Kredit Macet, tanggal 05 September 2017, yang totalnya sebesar Rp. 296.988.144,- kepada Sri Miningsih (Penggugat) dengan Rekening Pinjaman No. 282633804 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P.9 : Surat dari Iwan Sumargo No. 0001/SP/III/IS-S/2019, tanggal 27 Maret 2019 kepada Sri Miningsih (Penggugat), Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Pertama (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P.10 : Surat dari Iwan Sumargo No. 0001/SP/III/IS-S/2019, tanggal 27 Maret 2019 kepada Sardi (suami Penggugat), Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Pertama, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P.11.a : Surat No. 002/Adv.NS/IV/2019 Tanggal 2 April 2019 perihal: Jawaban Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cassie) Tanggal 21 Maret 2019 dan Surat Peringatan (Somasi) Pertama tanggal 27 Maret 2019 disertai dengan Permohonan-permohonan (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
12. Bukti P.11.b : Tanda terima pengiriman surat jawaban dari Sri Miningsih No.002/Adv.NS/IV/2019 tanggal 2 April 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti P.12 : Surat Jawaban dari Bank Indonesia No. 21/450/SB/Srt/B tanggal 2 Mei 2019, Kepada Naen Soeryono & Rekan, Perihal : Pengaduan, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P.13 : Surat dari Iwan Sumargo No. 0001/SPL-PL/VIII/IS-S/2019, tanggal 26 Agustus 2019 perihal Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang, Kepada Sardi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti P.14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2019 dengan NOP. 35.78.181.005.004-0382.0 atas nama SRI MININGSIH (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P.15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020 dengan NOP.

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 37 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 35.78.181.005.004-0382.0 atas nama Penggugat SRI MININGSIH (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti P.16 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (SSPD PBB) Tahun 2020 dengan NOP. 35.78.181.005.004-0382.0 atas nama Sriminingsih (Penggugat), yang sudah dibayar lunas oleh Penggugat pada tanggal 28 Februari 2020, sebesar Rp. 3.364.180 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P.17 : Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby Dari Pengadilan Negeri Surabaya Tanggal 26 Agustus 2020, kepada Sri Miningsih (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P.18 : Surat Pernyataan dari MOH SUGIONO, beralamat di Jl. Tanjungsari 5/28 - A, Surabaya yang pada prinsipnya menyatakan tidak pernah mengetahui dan menyaksikan Kantor Pertanahan Kota Surabaya melakukan pengukuran di rumah SRI MININGSIH yang beralamat di Jl. Tanjungsari 5/25, RT.013/RW.GQ2, Kel Tanjungsari Kec. Sukomanunggal, Surabaya, terlampir KTP (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti P.19 : Surat Pernyataan dari ANDI WITONO, beralamat di Jl, Tanjungsari 5/23, Surabaya yang pada prinsipnya menyatakan tidak pernah mengetahui dan menyaksikan Kantor Pertanahan Kota Surabaya melakukan pengukuran di rumah SRI MININGSIH yang beralamat di JL Tanjungsari 5/25, RT.013/RW.002, Kel. Tanjungsari, Kec. Sukomanunggal, Surabaya dan juga tidak pernah menandatangani surat surat yang berkaitan dengan pengukuran tersebut, terlampir KTP (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti P.20 : Surat Pernyataan dari WINARKO, beralamat di Jl. Tanjungsari 5/29, Surabaya yang pada prinsipnya menyatakan tidak pernah mengetahui dan menyaksikan Kantor Pertanahan Kota Surabaya melakukan pengukuran di rumah SRI MININGSIH yang beralamat di JL Tanjungsari 5/25, RT.013/RW.002, Kel. Tanjungsari,

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 38 dari 67 halaman



Kec. Sukomanunggal, Surabaya dan saya juga tidak pernah menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan pengukuran tersebut (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.75 sebagai berikut:

1. Bukti T.1 : Buku Tanah Hak Milik No. 2787/Kelurahan Tanjungsari atas nama Ameliana Tedjo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.2 : Buku Tanah Hak Milik No. 2786/Kelurahan Tanjungsari atas nama Ameliana Tedjo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T.3 : Surat Ukur Nomor 00347/Tanjungsari/2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T.4 : Surat Ukur Nomor 00348/Tanjungsari/2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T.5 : Form Model A an. Ameliana Tedjo, pendaftaran Peralihan Hak, SHM No. 2786/Kelurahan Tanjungsari luas  $\pm$  359 m<sup>2</sup>, tanggal 15 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T.6 : KTP An. Ameliana Tedjo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T.7 : Kartu Keluarga Kepala Keluarga An. Bonifasius (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
8. Bukti T.8 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah dan Bangunan dengan Hak Milik No. 2786/Kel. Tanjungsari tanggal 14 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T.9 : Surat pernyataan tidak dalam sengketa, Atas nama Ameliana Tedjo, Sertifikat Hak Milik No. 2786/Kel. Tanjungsari tanggal 14 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti T.10 : Surat pernyataan (pasal 99 Permeneq/BPN No. 3/1997), atas Nama Ameliana Tedjo, tanggal 14 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T.11 : Surat pernyataan, atas nama Ameliana Tedjo, selaku Calon Penerima Hak atas SHM No. 2786/Kel. Tanjungsari dan SHM No. 2787/Kel. Tanjungsari, tanggal 01 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T.12 : Kutipan Risalah Lelang Nomor : 655/45/2019 tanggal 01 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T.13 : Kuitansi Kementerian Keuangan RI No. KW.304/WKN.10/KNL.01/2019 tanggal 29 Juli 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T.14 : Form Model A An. Ameliana Tedjo, Pendaftaran Peralihan Hak, SHM No. 2787/Kel Tanjungsari, Luas  $\pm$  486 m2, tanggal 15 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T.15 : Surat pernyataan penguasaan fisik tanah dan Bangunan, atas nama Ameliana Tedjo, sertifikat Hak Milik No. 2787/Kel. Tanjungsari tanggal 14 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T.16 : Surat pernyataan tidak dalam sengketa, atas nama Ameliana Tedjo, atas Sertipikat Hak Milik No. 2787/Kel. Tanjungsari tanggal 14 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T.17 : Pernyataan Sri Miningsih, pemecahan/pemisahan tanah Hak Milik No. 238, Kelurahan Tanjungsari tanggal 16-10-2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T.18 : Surat Pernyataan Menerima kekurangan Luas, atas nama Sri Miningsih, pemilik SHM No. 238, luas 845 m2, tanggal 16 Oktober 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti T.19 : Berita Acara Pemasangan Tanda Batas Sri Miningsih tanggal 16-10-2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti T.20 : Surat pernyataan persetujuan tetangga Batas Atas kelebihan luas tanggal 16 Oktober 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 40 dari 67 halaman

#### 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

21. Bukti T.21 : Surat pernyataan Sri Miningsih, pemegang hak atas SHM No. 238/Tanjungsari, dipecah menjadi 2 (dua) bidang, untuk rumah tinggal, tanggal 16 Oktober 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Bukti T.22 : Surat Pernyataan Sri Miningsih, dalam rangka pendaftaran pemisahan sebidang tanah SHM No. 238/Tanjungsari, tanggal 16 Oktober 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T.23 : Surat pernyataan pemasangan tanda batas Penguasaan Tanah dan Luas tanah, atas nama Sri Miningsih, tanggal 5 Nopember 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti T.24 : Surat Kuasa dari Sri Miningsih, kepada Nining, tanggal 3 November 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti T.25 : Permohonan pengukuran Sri miningsih, atas SHM No. 238/Kelurahan Tanjungsari, luas 845 m2 tanggal 5-11-2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Bukti T.26 : Peta Tematik Bidang Tanah tanggal 29 Desember 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
27. Bukti T.27 : Sertifikat Hak Milik No. 238/Kel.Tanjungsari, atas nama Sri Miningsih (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Bukti T.28 : Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Sri Miningsih tanggal 25-06-2015, SHM No. 2787 seluas 359 m2, terletak di Kelurahan Tanjungsari, tanggal 25-6-2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
29. Bukti T.29 : KTP Justiana, SH (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
30. Bukti T.30 : KTP Faiq Hamami (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
31. Bukti T.31 : KTP Sardi dan Sri Miningsih (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
32. Bukti T.32 : KK Sardi dan Sri Miningsih tanggal 06 Agustus 1999 (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
33. Bukti T.33 : Kutipan Buku Nikah Sardi dan Sri Miningsih (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
34. Bukti T.34 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 35/2015 tanggal 30-3-2015 yang dibuat Yustiana, SH (fotokopi sesuai dengan aslinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 41 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bukti T.35 : Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No. 07.a tanggal 6 Maret 2015 yang dibuat Bil'id Muhdin, SH (fotokopi sesuai dengan aslinya);
36. Bukti T.36 : Surat Kuasa, Faiq Hamami kepada Mulya Nurul, H. tanggal 30 Maret 2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
37. Bukti T.37 : Surat PPAT Yustiana, SH, Perihal : Pengiriman Berkas Pemberian Hak Tanggungan Peringkat, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, tanggal 25 Juni 2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
38. Bukti T.38 : Surat PPAT Yustiana SH, Perihal Keterlambatan, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, tanggal 30 Juni 2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
39. Bukti T.39 : Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa, atas nama Sriminingsih, tanggal 30 Maret 2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
40. Bukti T.40 : Surat pernyataan Penguasaan Fisik Tanah dan Bangunan, atas nama Sri Miningsih, tanggal 30 Maret 2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
41. Bukti T.41 : Surat Kuasa No. DIR/006 tanggal 24 Januari 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
42. Bukti T.42 : Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Sri Miningsih tanggal 10-05-2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
43. Bukti T.43 : KTP Yuli Patwantono (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
44. Bukti T.44 : Akta pemberian Hak Tanggungan No. 77/2016 tanggal 10 Mei 2016 yang dibuat Yustiana, SH (fotokopi sesuai dengan aslinya);
45. Bukti T.45 : Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No. 05 tanggal 09 Mei 2016 yang dibuat Bil'id Muhdin, SH (fotokopi sesuai dengan aslinya);
46. Bukti T.46 : SPPT PBB Sriminingsih tanggal 30 Januari 2016 NOP. 35.78.181.005.004-0.382.0 (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
47. Bukti T.47 : Surat Kuasa No. DIR/027 tanggal 09 Pebruari 2016 (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 42 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48. Bukti T.48 : Surat Kuasa dari Yuli Patwantoro kepada Mulya Nurul, tanggal 10-05-2016(fotokopi sesuai dengan aslinya);
49. Bukti T.49 : Surat PPAT Yustiana, SH, Perihal : Pengiriman Berkas Pemberian Hak Tanggungan Peringkat, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, tanggal 10-05-2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
50. Bukti T.50 : Surat PPAT Yustiana, SH., Perihal : Pengantar Keterlambatan, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ,tanggal 10-05-2016, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
51. Bukti T.51 : Surat pernyataan tidak dalam sengketa, atas nama Sri Miningsih, tanggal 25 November 2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
52. Bukti T.52 : Surat pernyataan penguasaan fisik tanah dan bangunan, atas nama Sri Miningsih, tanggal 25 November 2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
53. Bukti T.53 : Surat pernyataan keabsahan Dokumen, atas nama Sri Miningsih, tanggal 10-05-2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
54. Bukti T.54 : Surat pernyataan (tidak memberikan atau menjanjikan sesuatu dalam bentuk apapun), atas nama Sri Miningsih tanggal 10-5-2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
55. Bukti T.55 : Permohonan pendaftaran Cessie Iwan Sumargo tanggal 19-3-2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
56. Bukti T.56 : KTP Eko Hari Prasetyo (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
57. Bukti T.57 : KTP Iwan Sumargo (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
58. Bukti T.58 : Kartu Keluarga, Iwan Sumargo tanggal 29-01-2010 (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
59. Bukti T.59 : Akta perjanjian penyerahan piutang (cessie) tanggal 12 Maret 2019 No. 22 yang dibuat Notaris & PPAT Tri Susilowati, SH, M.Kn (fotokopi sesuai dengan aslinya);
60. Bukti T.60 : Akta perjanjian penyerahan piutang (cessie) tanggal 12 Maret 2019 No. 24 yang dibuat Notaris & PPAT Tri Susilowati, SH, M.Kn (fotokopi sesuai dengan aslinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 43 dari 67 halaman

#### 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

61. Bukti T.61 : Surat PT. Bank BNI (Persero) Tbk Sentra Kresit Konsumer Surabaya tanggal 6 November 2018 No. SBL/7/6424, kepada Sri Miningsih, perihal : Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
62. Bukti T.62 : Surat PT. Bank BNI (Persero) Tbk Sentra Kredit Konsumer Surabaya tanggal 04 Desember 2018 No. SBL/7/7280, kepada Sri Miningsih, perihal : Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
63. Bukti T.63 : Surat PT. Bank BNI (Persero) Tbk Sentra Kredit Konsumer Surabaya tanggal 07 Januari 2019 No. SBL/7/7208, kepada Sri Miningsih, perihal : Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
64. Bukti T.64 : Surat PT. Bank BNI (Persero) Tbk Sentra Kredit Konsumer Surabaya tanggal 7 Pebruari 2019 No. SBL/7/698, kepada Sri Miningsih, perihal : Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
65. Bukti T.65 : Surat PT. Bank BNI (Persero) Tbk Sentra Kredit Konsumer Surabaya tanggal 13 Februari 2019 No. SBL/7/848, kepada Sri Miningsih, Perihal : Pemberitahuan Rencana Pengalihan Piutang Kredit (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
66. Bukti T.66 : Surat PT. Bank BNI (Persero) Tbk Sentra Kredit Konsumer Surabaya tanggal 11 Maret 2019 No. SBL/7/1205, kepada Iwan Sumargo, Perihal : Pemberitahuan Pengajuan Penawaran Cessie Saudara, (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
67. Bukti T.67 : Surat pernyataan, (tidak memberikan atau menjanjikan sesuatu dalam bentuk apapun), atas nama Iwan Sumargo, tanggal 19-03-2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 44 dari 67 halaman

#### 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

68. Bukti T.68 : Surat pernyataan keabsahan dokumen, atas nama Iwan Sumargo, tanggal 19 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
69. Bukti T.69 : Surat pernyataan Penguasaan Fisik Tanah dan Bangunan, atas nama Iwan Sumargo, tanggal 19 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
70. Bukti T.70 : Surat pernyataan tidak dalam sengketa, atas nama Iwan Sumargo, tanggal 19-03-2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
71. Bukti T.71 : Surat Iwan Sumargo tanggal 31 Juli 2019 No. 001/IS/Ry-BPN/SBY/VII/2019, perihal Permohonan Roya Atas Hak Tanggungan, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (fotokopi sesuai dengan aslinya);
72. Bukti T.72 : Pendaftaran Roya Hak Tanggungan, Ameliana Tedjo tanggal 07-08-2019(fotokopi sesuai dengan aslinya);
73. Bukti T.73 : Buku Tanah Hak Tanggungan No. 5586/2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
74. Bukti T.74 : Buku Tanah Hak Tanggungan No. 7006/2016(fotokopi sesuai dengan aslinya);
75. Bukti T.75 : Surat pernyataan Keabsahan Dokumen, atas nama Ameliana Tedjo, tanggal 07-08-2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda T2 Intervensi-1 sampai dengan T2 Intervensi-34 sebagai berikut:

1. Bukti T2 Intervensi-1 : Jawaban Pertama Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T2 Intervensi-2 : Duplik Gugatan Tergugat 1 dan Tergugat 2, dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby) (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T2 Intervensi-3 : Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar tertanggal 12 Juli 2019 di harian Duta Masyarakat (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 45 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T2 Intervensi-4 : Kutipan Risalah Lelang No. 655/45/2019 (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
5. Bukti T2 Intervensi-5 : Berupa Kuitansi Lelang No : KW-304/WKN.10/KNL.01/2019 (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
6. Bukti T2 Intervensi-6 : Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2786, luas tanah 359 m2, atas nama Ameliana Tedjo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T2 Intervensi-7 : Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2787, luas tanah 486 m2, atas nama Ameliana Tedjo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T2 Intervensi-8 : Perjanjian Kredit No. SBK/TPK/315/2011/GRY tanggal 25 Agustus 2011 adalah untuk kepentingan Debitur Sardi (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
9. Bukti T2 Intervensi-9 : Perjanjian Kredit No. SBL/SBY/473/2012/GRY tanggal 21 Desember 2012 adalah untuk kepentingan Sri Miningsih (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
10. Bukti T2 Intervensi-10 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sriminingsih (Penggugat) tanggal 21 Desember 2012 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T2 Intervensi-11 : Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukti ini menunjukkan bahwa dasar hukum pengalihan piutang/hak tanggungan, roya/hapusnya hak tanggungan dan peralihan hak karena lelang (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
12. Bukti T2 Intervensi-12 : Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
13. Bukti T2 Intervensi-13 : Grose Risalah Lelang Nomor 655/45/2019 tanggal 29 Juli 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T2 Intervensi-14 : Penetapan No. 59/EKS/2019/PN.Sby tentang Penetapan Teguran/Aanmaning, tanggal 30 September 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 46 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti T2 Intervensi-15 : Penetapan No. 59/EKS/2019/PN.Sby tentang Penetapan Eksekusi Pengosongan tanggal 14 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T2 Intervensi-16 : Surat Hal Rapat Koordinasi perkara Nomor : 59/EKS/2019/PN. Sby, dengan No : W14-U1/17154/Hk.01/12/2019 tanggal 2 Desember 2019 ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Sukomanunggal Surabaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T2 Intervensi-17 : Surat Hal Rapat Koordinasi perkara Nomor : 59/EKS/2019/PN. Sby, dengan No : W14-U1/17155/Hk.01/12/2019 tanggal 2 Desember 2019 ditujukan kepada Camat Sukomanunggal Surabaya dan Lurah Tanjungsari Surabaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T2 Intervensi-18 : tentang Detail perkara No. 984/Pdt.G/2019/PN. Sby dari SIPP PN Surabaya, bukti ini menunjukkan bahwa perkara No. 984/Pdt.G/2019/PN. Sby baru saja terdapat putusan yakni tanggal 21 Juli 2020 dengan amar putusan dalam Pokok Perkara Gugatan Tidak Dapat Diterima (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
19. Bukti T2 Intervensi-19 : Halaman Pendaftaran Pertama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 239, dimana tercatat luas tanah 488 m<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan fotocopynya);
20. Bukti T2 Intervensi-20 : Halaman Pendaftaran Pertama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 240, dimana tercatat luas tanah 354 m<sup>2</sup>, bukti ini menunjukkan adalah bukti pemilikan milik Pak Mustofa (fotokopi sesuai dengan fotocopynya);
21. Bukti T2 Intervensi-21 : Blanko Surat Pernyataan absentee/guntai untuk kepentingan balik nama di BPN Kota Surabaya II (fotokopi sesuai dengan fotocopynya);
22. Bukti T2 Intervensi-22 : Blanko Surat Pernyataan tidak dalam sengketa dan penguasaan fisik untuk kepentingan balik nama di BPN Kota Surabaya II (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 47 dari 67 halaman

#### 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

23. Bukti T2 Intervensi-23 : Blangko/Form Balik Nama di BPN Kabupaten Gresik yang isinya juga menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa dengan pihak lain (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti T2 Intervensi-24 : Blanko Surat Pernyataan untuk kepentingan balik nama di BPN Kabupaten Sidoarjo yang juga menyatakan penguasaan fisik dan tidak berada dalam sengketa (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
25. Bukti T2 Intervensi-25 : Blanko Berupa Surat Pernyataan untuk kepentingan pemecahan sertifikat (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
26. Bukti T2 Intervensi-26 : Putusan Perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN. Sby, bukti ini menunjukkan bahwa Penggugat pernah digugat oleh Sri Martini dengan dalih hutang piutang antara Penggugat dengan Sri Martini (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
27. Bukti T2 Intervensi-27 : Kutipan Risalah Lelang No. 655/45/2019, tanggal 29 Juli 2019, Tergugat II Intervensi telah ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sah dan diberikan Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
28. Bukti T2 Intervensi-28 : Kuitansi Lelang No : KW-304/WKN.10/KNL.01/2019, bukti ini menunjukkan Tergugat II Intervensi telah ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sah dan diberikan Kuitansi Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
29. Bukti T2 Intervensi-29 : Grose Risalah Lelang No 655/45/2019 tanggal 29-07-2019, bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat II Intervensi diberikan Grosse Risalah Lelang (fotokopi sesuai dengan legalisirnya);
30. Bukti T2 Intervensi-30 : Penetapan Teguran (Aanmaning) Ketua PN Surabaya No. 59/EKS/2019/PN. Sby tanggal 30 September 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 48 dari 67 halaman

#### 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)



31. Bukti T2 Intervensi-31 : Penetapan Eksekusi Pengosongan dari Ketua PN Surabaya No. 59/EKS/2019/PN. Sby tanggal 14 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
32. Bukti T2 Intervensi-32 : Surat Undangan Rapat Koordinasi Perkara tanggal 2 Desember 2019 ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Sukomanunggal Surabaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. Bukti T2 Intervensi-33 : Surat Undangan Rapat Koordinasi Perkara tanggal 2 Desember 2019 ditujukan kepada Camat Sukomanunggal Surabaya dan Lurah Tanjungsari Surabaya (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);
34. Bukti T2 Intervensi-34 : Surat undangan Mediasi di Polrestabes Surabaya tanggal 09 Desember 2019, Nomor : B/4841/XII/OPS.4.5./2019 (fotokopi sesuai dengan fotocopinya);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta dan 1 (satu) orang saksi ahli yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut:

Saksi SUYONO yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain:

- Bahwa, saksi merupakan tetangga dari Penggugat sejak kecil tinggal di objek tersebut sejak jaman orang tuanya Penggugat dahulu dan berselisih 5 (lima) rumah dari rumah Penggugat;
- Bahwa saksi menjelaskan bahwa penggugat bertempat tinggal di Jl. Tanjungsari 5/25, RT. 013 / RW. 002, Kel. Tanjungsari Kec. Sukomanunggal, Kota Surabaya.
- Bahwa, sepengetahuan saksi penggugat tinggal dengan suami;
- Bahwa, seingat saksi untuk batas-batas tempat yang menjadi objek sengketa sebelah timur : rumah teman Supriadi, Selatan : Jalan Tanjungsari Gang 5 A, Barat : Rumah Bapak Mustofa, sebelah utara Jalan Tanjungsari Gang 5;
- Bahwa, sepengetahuan saksi dahulu objek tersebut adalah Petok D seluruhnya kemudian oleh masing-masing pemilik diajukan sertifikat dengan program prona
- Bahwa, saksi pernah mendengar jika rumah Penggugat dilelang oleh Bank karena kredit macet di Bank;
- Bahwa, saksi mendengar jika rumah laku dilelang maka Penggugat akan geser ke rumah sebelahnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi menerangkan tidak tahu luas tanah milik Penggugat dalam sertifikatnya;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Bapak Mustofa adalah kakak Penggugat, dan hubungannya baik dengan Penggugat;
- Bahwa, saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah menunjukkan sertifikat namun sudah lama;
- Bahwa, saksi tidak tahu pembagian tanah dari orang tua Penggugat yang dibagikan kepada Penggugat maupun Pak Mustofa;
- Bahwa, Saksi menerangkan yang menguruskan Petok D menjadi sertifikat baik milik Penggugat maupun milik Pak Mustofa adalah Pak Mustofa;
- Bahwa, Saksi mengetahui objek milik Penggugat dijamin di Bank, namun tidak mengetahui Bank apa, dan juga tidak mengetahui dalam kondisi macet, saksi juga tidak tahu pinjam untuk kepentingan apa;
- Bahwa, Saksi menerangkan tidak tahu seseorang yang bernama Sri Martini dan juga tidak tahu apakah saudara dari Penggugat;
- Bahwa, Saksi menerangkan juga tidak pernah melihat sertifikat milik Penggugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu ketika pengukuran prona tersebut siapa yang menunjukkan batas-batasnya;

Keterangan Ahli Dr. URIP SANTOSO, S.H., M.H. yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain:

- Bahwa, Ahli menerangkan Pemecahan harus melibatkan pemilik tanah yang jika tidak melibatkan pemilik tanah maka ada kesalahan substansi maka sertifikat dapat dibatalkan;
- Bahwa, Ahli menerangkan Pemilik tanah maupun kuasa hukumnya dapat menunjukkan batas-batas untuk pemecahan tanah yang jika tidak melibatkan pemilik tanah maka cacat prosedur maupun substansi;
- Bahwa, Ahli menerangkan pemecahan pasti menghasilkan hak yang sama yakni SHM pasti akan menghasilkan pemecahan SHM juga sedangkan jika SHGB juga akan menghasilkan pemecahan yang juga SHGB;
- Bahwa, Ahli menerangkan jika pemecahan hasil pemecahan dari sertifikat induk pasti menghasilkan sertifikat yang otomatis sama lokasinya;
- Bahwa, Ahli menerangkan luasan bisa berkurang atau bertambah tergantung pengukuran dan patok-patok yang mungkin bergeser sekalipun tidak ada penyerobotan tanah;

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 50 dari 67 halaman

**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

- Bahwa, Ahli menerangkan jika pemenang lelang tanda tangan surat pernyataan penguasaan fisik, tidak sengketa, ternyata tidak menguasai fisik maka merupakan cacat administrasi;
- Bahwa, Ahli menerangkan tidak mungkin BPN melakukan pemecahan tanpa ada permohonan dari Pemilik, jelas pasti ada permohonan dari pemilik/kuasanya sehingga BPN turun ke lapangan untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa, Ahli menerangkan tidak diperlukan Surat Pernyataan meliputi Surat Pernyataan terkait batas-batas, tanah absente/gantai untuk kepentingan pemecahan hak;
- Bahwa Ahli menerangkan tidak pernah tahu adanya Surat Pernyataan guna kepentingan Pemecahan Sertifikat;
- Bahwa, Ahli menerangkan BPN Ketika melakukan pengukuran didampingi oleh pihak yang Namanya tercatat dalam Surat Ukur yakni baik pemilik objek maupun kuasanya;
- Bahwa, Ahli menerangkan Pemilik/kuasanya menandatangani Berita Acara Pemecahan dan Pengukuran saat pengukuran di lapangan oleh Pihak BPN yang diketahui dan disaksikan serta ditandatangani oleh Kades/lurah, tetangga batas kiri dan kanan objek tersebut;
- Bahwa, Ahli menerangkan ketika sertifikat jadi jaminan Bank maka pemecahannya harus dengan persetujuan Bank;
- Bahwa, Ahli tidak bisa menjawab terkait Hukum Jaminan yang terkait dengan Hak Tanggungan yakni terkait dengan adanya SKMHT, Jaminan untuk kepentingan Perjanjian Kredit, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- Bahwa, Ahli menerangkan bahwa pengukuran batas termasuk berita acaranya yang batasnya ditunjukkan oleh pemilik tanah kemudian disangkal maka tentu tidak bisa karena sifatnya mengikat;
- Bahwa, Ahli menerangkan ketika sertifikat jadi jaminan di Bank maka pemecahannya tetap oleh Pemilik Tanah namun harus dengan persetujuan pihak Bank, dan tidak bisa Bank langsung memecah sertifikat terlebih lagi dibebani dengan Hak Tanggungan;
- Bahwa, Ahli menerangkan apabila objek sertifikat yang menjadi jaminan dalam Perjanjian Kredit adalah berbeda dengan sertifikat yang diikat oleh Hak Tanggungan karena adanya pemecahan Hak Tanggungan, maka menurut ahli harus dilakukan dengan seijin pemegang Hak Tanggungan

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 51 dari 67 halaman

**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

- Bahwa, Ahli menerangkan tidak tahu aspek teknis terkait persetujuan dari Bank dan pengajuan Debitur kepada Kreditor terkait dengan adanya surat pernyataan namun yang jelas harus ada persetujuan dari pihak Kreditor/Bank;
- Bahwa, Ahli menerangkan ketika sudah terjadi pemecahan artinya seluruh proses sudah terpenuhi yakni sudah ada kuasa, ada pengukuran dan ada yang menunjukkan batas, sehingga secara normatif sudah terpenuhi dan sifatnya mengikat;

Bahwa, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan dalam persidangan.

Bahwa, Para Pihak mengunggah Kesimpulannya melalui Sistem Informasi Perkara pada persidangan secara elektronik (e-court) tertanggal 5 November 2020;

Bahwa oleh karena para pihak yang bersengketa tidak ada hal - hal lagi yang akan disampaikan kepada Majelis Hakim selanjutnya mohon untuk diberi putusan;

Bahwa untuk singkatnya putusan ini segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut diatas, Majelis Hakim menunjuk ke berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara persidangan elektronik dan berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam tentang duduknya perkara tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2786 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00347/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 359 M2 atas nama Sriminingsih yang dikeluarkan Tergugat atas Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih; (vide bukti T-2, T2 Intervensi-6)
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2787 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00348/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 486 M2 atas nama Sriminingsih yang dikeluarkan Tergugat atas Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 / Kelurahan Tanjungsari,

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 52 dari 67 halaman

### 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)



Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Maret 1984, Gambar Situasi No. 3595 tanggal 25 Februari 1984 dengan luas 845 M2 atas nama Sriminingsih ; (vide bukti T-1, T2 Intervensi-7)

3. Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2786 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00347/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 359 M2 atas nama Ameliana Tedjo ; (vide bukti T-2, T2 Intervensi-6)
4. Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2787 / Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat Tanggal 27 Januari 2015, Surat Ukur No. 00348/Tanjungsari/2014 Tanggal 29 Desember 2014, Luas 486 M2 atas nama Ameliana Tedjo ; (vide bukti T-1, T2 Intervensi-7)

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8 Juli 2020 dan 4 Agustus 2020 yang pada pokoknya memuat eksepsi maupun pokok sengketa oleh karena itu sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi dimaksud sebagai berikut ;

#### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah menyampaikan dalil Eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat telah melewati jangka waktu 30 hari pemeriksaan persiapan sebagaimana ditentukan pasal 63 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
2. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa sejak tanggal 23 September 2019 ketika Sriminingsih selaku Tergugat I dalam perkara 940/Pdt.G/2019/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya;
3. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (Kompetensi Absolut);

Terhadap obyek sengketa belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap perkara di Pengadilan Negeri Surabaya dengan register Perkara 940/Pdt.G/2019/PN.Sby. dan terdapat dalil yang mengakui secara langsung

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 53 dari 67 halaman



masih ada sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Pemegang Sertipikat;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan dalil Eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### 1. Gugatan telah lewat waktu (Daluarsa)

Bahwa dalam jawaban gugatan dari Sriminingsih maupun Sardi (Tergugat I dan Tergugat 2 dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby) telah mengakui menerima surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk tertanggal 14 Maret 2019, sehingga Penggugat telah mengetahui terjadinya pengalihan piutang (cessie);

Bahwa dalam duplik Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Sriminingsih dan Sardi) poin nomor 6 dalam perkara 940/Pdt.G/2019/PN. Sby terdapat pengakuan bahwa Sriminingsih dan Sardi mengetahui Terlawan IV dengan melawan hukum tanpa seijin Sriminingsih dan Sardi telah memecah SHM No. 238 atas nama Sriminingsih menjadi 2 (dua) sertifikat SHM No. 2786 seluas 359m2 dan SHM No. 2787 seluas 486 m2 yang keduanya atas nama Sriminingsih, dimana Duplik tersebut dibuat tanggal 3 Maret 2020;

Bahwa Penggugat telah menjadi pihak Tergugat bersama-sama dengan Sardi, suaminya dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 23 September 2019;

#### 2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Gugatan Penggugat mempersoalkan mengenai peralihan piutang (cessie) dan peralihan karena lelang, sebagaimana Posita gugatan Penggugat poin nomor 4 (empat) bukan ranah dari PTUN dan merupakan ranah dari Peradilan Umum (Peradilan Negeri);

#### 3. Gugatan Prematur

Gugatan Penggugat mempersoalkan mengenai peralihan piutang (cessie) dan peralihan karena lelang, padahal jelas atas permasalahan tersebut belumlah ada putusan berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby sehingga mengenai peralihan piutang (cessie) dan peralihan karena lelang harus diuji terlebih dahulu dalam peradilan umum;

#### 4. Kompetensi Absolut

Gugatan ini mempersoalkan peralihan piutang (cessie) dan peralihan karena lelang, sebagaimana posita gugatan Penggugat poin nomor 4 (empat), jelas

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 54 dari 67 halaman



permasalahan tersebut bukanlah ranah dalam kewenangan PTUN yang memutus berdasarkan putusan pejabat Tata Usaha Negara yang dinilai Mal-Administrasi;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan keseluruhan dalil-dalil eksepsi Tergugat I dan II, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka eksepsi-eksepsi tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut, yaitu adanya sengketa kepemilikan dan gugatan mempersoalkan peralihan piutang (cessie) dan peralihan karena lelang yang bukan kewenangan PTUN;
2. Eksepsi Lain-Lain, yaitu gugatan telah lewat waktu (daluarsa), gugatan prematur, gugatan kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama, maka terhadap dalil-dalil dalam eksepsi dan dalil-dalil dalam bantahan atas eksepsi selengkapya tidak perlu diuraikan lagi oleh karena telah termuat secara lengkap dalam duduk perkara tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok sengketa dan eksepsi lain-lain yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, akan dipertimbangkan dengan mendahulukan eksepsi terkait kewenangan absolut pengadilan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 20014 jis. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 (*selanjutnya disebut Undang-Undang Peratun*), ditegaskan bahwa meskipun tidak ada Eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa selain itu, mengacu pada landasan pemikiran bahwa walaupun sengketa *in litis* telah melalui Pemeriksaan Proses Dismissal (*dismissal process*) oleh Ketua Pengadilan dan melalui Pemeriksaan Persiapan oleh Majelis Hakim, akan tetapi menjadi kewajiban Majelis Hakim untuk memeriksa dari segi Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, karena bukti-bukti dan fakta-fakta hukum pada saat dilaksanakan acara *Proses Dismissal dan Pemeriksaan Persiapan* belum lengkap dan atau belum sempurna, dan baru diperoleh pada Acara Pembuktian di Persidangan terbuka untuk umum, maka untuk memberikan kepastian hukum perihal Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam memeriksa, memutus dan mengadili sengketa *a quo*, maka Majelis Hakim terlebih dahulu memberikan penilaian hukum perihal Kewenangan Absolut Pengadilan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, memutus dan mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-Undang Peratun yang menyatakan bahwa, *Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku Kekuasaan Kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara*. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun dinyatakan bahwa, *Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku*. Lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun, dinyatakan *Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, bersifat Konkret, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata, dengan pengecualian adalah beberapa Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Peratun sebagaimana disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 Undang-Undang tersebut*. Dengan berlakunya Undang-Undang Administrasi Pemerintahan sebagaimana ketentuan norma Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan harus dimaknai sebagai:

- a. *Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. *Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;*
- d. *Bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;*

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 56 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah pengujian terhadap tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Badan / Pejabat Tata Usaha Negara sebagai bentuk *kontrol yuridis*, dengan objek sengketa berupa suatu penetapan tertulis sebagaimana maksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimaksud, dalam hal ini adalah menyangkut pengujian terhadap prosedur pemecahan sertipikat hak milik, pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah dengan mengujinya dengan ketentuan *yuridis normatif* dibidang hukum publik, bukan menguji tentang kepemilikan terhadap bidang tanah atau keabsahan suatu Akta yang diuji dengan ketentuan hukum *privat*, dan kedudukan Tergugat adalah selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dengan tuntutan pokok menyatakan batal atau tidak sah *objektum litis* ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan secara cermat *Objectum litis* yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, adalah penetapan yang berbentuk tertulis, yang berisi tindakan Tata Usaha Negara berupa pemecahan sertipikat hak milik, pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah berdasarkan pada ketentuan hukum publik dibidang administrasi pertanahan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan), tidak abstrak karenanya bersifat konkret, ditujukan pemecahan sertipikat Hak Milik atas nama Sriminingsih (Penggugat) dan pencatatan peralihan haknya kepada Ameliana Tedjo (Tergugat II Intervensi), sehingga bersifat individual dan mengakibatkan akibat hukum berupa adanya peralihan hak yaitu Hak Milik kepada seseorang yang tidak perlu mendapat persetujuan dari atasan maupun instansi atasan Tergugat lagi, sehingga bersifat final.

Menimbang, bahwa dengan demikian obyek sengketa in litis memenuhi unsur kumulatif dari ketentuan Pasal 1 angka 9 undang-undang 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, dan dalam hal ini Majelis Hakim tidak melihat alasan normatif bahwa obyek sengketa dikecualikan oleh ketentuan pasal 2 dan pasal 49 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu ketentuan normatif limitatif mengenai surat keputusan yang tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan yuridis diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 57 dari 67 halaman



memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo*, sehingga eksepsi tentang kewenangan absolut ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terkait gugatan penggugat lewat tenggang waktu (daluarsa), sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas *Actio Temporaliss*, hal ini tercermin didalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan bahwa " *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

Menimbang, bahwa memperhatikan penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugatnya ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 pada Rumusan Kamar Tata Usaha Negara, angka 1 Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan, menyebutkan "Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara, sebagaimana dimaksud pada ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung "sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut", diubah menjadi "sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya";

Menimbang, bahwa dari uraian jawab-menjawab, pemeriksaan bukti surat dan saksi, ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut yaitu :

1. Bahwa terdapat Perjanjian kredit antara Penggugat dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk-kantor Cabang Surabaya dengan jaminan sertipikat milik Penggugat yakni SHM No. 238 milik Sriminingsih (Penggugat) pada tanggal 25 Agustus 2011 dan 21 Desember 2012; (vide dalil posita gugatan angka 2 halaman 6, bukti T2 Intervensi-8, T2 Intervensi-9)

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 58 dari 67 halaman



2. Bahwa terdapat Surat Pernyataan oleh Sriminingsih (Penggugat), berdasarkan Perjanjian Kredit dan SKMHT No. 33 tanggal 21 Desember 2012, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Bil'id Muhdin, SH, telah memperoleh fasilitas BNI Griya, dimana terkait fasilitas tersebut SHM No. 238 atas nama Sriminingsih, dalam proses pemecahan Sertifikat tersebut dan balik nama, tertanggal 21 Desember 2012;(vide bukti T2 Intervensi-10)
3. Bahwa terdapat penyampaian berkas pengurusan pemecahan/pemisahan atas sebidang tanah SHM No. 238 luas 845 m2 atas nama Sriminingsih yang terletak di Kelurahan Tanjungsari Kecamatan Tandes Kota Surabaya pada tanggal 16 Oktober 2016 oleh Penggugat (Sriminingsih) kepada Tergugat, (vide bukti T-17 sampai dengan bukti T-27);
4. Bahwa Penggugat (Sriminingsih) dengan persetujuan suami (Sardi) selaku Pemberi Kuasa dan Faiq Hamami (pihak PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk) telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 07.a dihadapan Bil'id Muhdin, SH, Notaris di Surabaya tertanggal 6 Maret 2015, khusus untuk membebaskan Hak Tanggungan Tingkat Pertama guna menjamin pelunasan utang Tuan Sardi selaku Debitor, atas hak atas tanah : SHM No. 2787/Kelurahan Tanjungsari dan SHM No. 2786/Kelurahan Tanjungsari (obyek sengketa 1 dan 2); (vide bukti T-35);
5. Bahwa Penggugat (Sriminingsih) dengan persetujuan suami (Sardi) selaku Pemberi Kuasa dan Faiq Hamami (pihak PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk) telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 5 dihadapan Bil'id Muhdin, SH, Notaris di Surabaya tertanggal 9 Mei 2016, khusus untuk membebaskan Hak Tanggungan Tingkat Kedua guna menjamin pelunasan utang Nyonya Sriminingsih selaku Debitor, atas hak atas tanah : SHM No. 2787/Kelurahan Tanjungsari dan SHM No. 2786/Kelurahan Tanjungsari (obyek sengketa 1 dan 2) (vide bukti T-45);
6. Bahwa Penggugat sebelum dilaksanakan lelang terhadap Obyek Sengketa menyampaikan surat No. 002/Adv.NS/IV/2019 tanggal 2 April 2019 kepada Tergugat dan KPKNL Surabaya untuk mohon menunda, memblokir, menolak, membatalkan pendaftaran dan atau pencatatan Hak Tanggungan serta menunda dan membatalkan lelang atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 atas nama Sriminingsih (Penggugat) (vide dalil posita gugatan angka 4, bukti P-11.a);

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 59 dari 67 halaman



7. Bahwa telah dilaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, sebagaimana tercantum pada Kutipan Risalah Lelang Nomor : 655/45/2019 pada tanggal 29 Juli 2019, dengan objek lelang yang terjual 2 bidang tanah dengan total 845 m2, terletak di Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2786 luas 359 m2 dan Sertifikat Hak Milik nomor 2787 luas 486 m2, keduanya tercatat atas nama Sriminingsih (Penggugat); (vide bukti T-12 = T2 Intervensi 4 =T2 Intervensi 27, T2 Intervensi 13, T2 Intervensi 29)
8. Bahwa terdapat Penetapan Nomor : 59/EKS/2019/PN.Sby. oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 30 September 2019, untuk melaksanakan eksekusi Pengosongan berdasarkan Grose Risalah Lelang Nomor 655/45/2019 tanggal 29 Juli 2019 yang diterbitkan Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Surabaya terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2786 luas 359 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2787 luas luas 486 m2, keduanya tercatat atas nama Ameliana Tedjo (dahulu atas nama Sriminingsih); (vide bukti T2 Intervensi -13, T2 Intervensi -14= T2 Intervensi -30)
9. Bahwa terdapat Penetapan Nomor : 59/EKS/2019/PN.Sby. oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 14 Nopember 2019, untuk melaksanakan eksekusi Pengosongan terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2786 luas 359 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2787 luas luas 486 m2, keduanya tercatat atas nama Ameliana Tedjo (dahulu atas nama Sriminingsih), setempat dikenal Jalan Tanjungsari V No. 25, dalam SPPT PBB tertulis Jalan Tanjungsari V/27, Surabaya. Dimana Termohon Eksekusi telah diberikan teguran (Aanmaning) sesuai Berita Acara Aanmaning (Teguran) tanggal 15 Oktober 2019 Nomor : 59/EKS/2019/PN.Sby., atas teguran (Aanmaning) tersebut Termohon Eksekusi hadir (vide bukti T2 Intervensi-13, T2 Intervensi -15 = T2 Intervensi -31);

Menimbang, bahwa memperhatikan obyek sengketa 1 (kesatu) dan 2 (kedua) yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2786/Kelurahan Tanjungsari dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2787/Kelurahan Tanjungsari keduanya atas nama Sriminingsih (Penggugat) yang keduanya merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238/Kelurahan Tanjungsari atas nama Sriminingsih

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 60 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) juga, dapat ditentukan kedudukan Penggugat adalah pihak yang namanya dituju langsung dari keputusan *objectum litis*,

Menimbang bahwa memperhatikan obyek sengketa 3 (ketiga) dan 4 (keempat) yaitu Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No 2786/Kelurahan Tanjungsari dan Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2787/Kelurahan Tanjungsari, keduanya telah beralih menjadi atas Nama Ameliana Tedjo (Tergugat II Intervensi), maka dapat ditentukan kedudukan Penggugat adalah pihak yang namanya tidak dituju langsung dari keputusan *objectum litis*;

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan telah mengetahui obyek sengketa 1 dan 2 pada saat Iwan Sumargo selaku Tergugat – III pada tanggal 17 Maret 2020 telah mengajukan bukti tulis dengan menunjukkan fotocopy obyek sengketa angka 1 dan 2 dalam perkara perdata Register No. 940/Pdt.G/2019/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya. Dan untuk obyek sengketa 3 dan 4, Penggugat mengetahui pada saat pemeriksaan perkara a quo di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Oleh karenanya secara hukum gugatan Penggugat in casu yang diajukan tanggal 14 Mei 2020 adalah masih dalam tenggang waktu yang ditentukan;

Menimbang bahwa Penggugat telah menyampaikan berkas kepada Tergugat untuk pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 238/Kelurahan Tanjungsari sebagaimana tercantum bukti T-17 sampai dengan T-27, dimana dalam penyampaiannya permohonannya beserta syarat-syarat lampirannya telah ditandatangani oleh Sriminingsih (Penggugat);

Menimbang bahwa terdapat Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Penggugat, dengan obyek Hak Tanggungan yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2786/Kelurahan Tanjungsari dan Sertipikat Hak Milik No. 2787/Kelurahan Tanjungsari, keduanya atas nama Sriminingsih (Penggugat) sesuai dengan bukti T-28 sampai dengan T-4, dimana Penggugat telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 07.a tanggal 6 Maret 2015 yang dibuat Bil'id Muhdin, SH, didalamnya telah tercantum terkait hak atas tanah yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2786/Kelurahan Tanjungsari dan Sertipikat Hak Milik No. 2787/Kelurahan Tanjungsari, keduanya atas nama Sriminingsih (Penggugat) (vide bukti T-35);

Menimbang bahwa terdapat Pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Kedua oleh Penggugat, dengan obyek Hak Tanggungan yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2786/Kelurahan Tanjungsari dan Sertipikat Hak Milik No. 2787/Kelurahan

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 61 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjungsari, keduanya atas nama Sriminingsih (Penggugat) sesuai dengan bukti T- 42 sampai dengan T-54, dimana Penggugat telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 05 tanggal 09 Mei 2016 yang dibuat Bil'id Muhdin, SH, didalamnya juga telah tercantum terkait hak atas tanah yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2786/Kelurahan Tanjungsari dan Sertipikat Hak Milik No. 2787/Kelurahan Tanjungsari, keduanya atas nama Sriminingsih (Penggugat) (vide bukti T-45);

Menimbang, bahwa terkait hal tersebut bersesuaian dengan keterangan Ahli Dr. Urip Santoso, S.H.,M.H memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada intinya pemecahan harus melibatkan pemilik tanah yang jika tidak melibatkan pemilik tanah maka ada kesalahan substansi maka sertifikat dapat dibatalkan, tidak mungkin BPN melakukan pemecahan tanpa ada permohonan dari Pemilik, jelas pasti ada permohonan dari pemilik/kuasanya sehingga BPN turun ke lapangan untuk melakukan pengukuran. Ketika sudah terjadi pemecahan artinya seluruh proses sudah terpenuhi yakni sudah ada kuasa, ada pengukuran dan ada yang menunjukkan batas, sehingga secara normatif sudah terpenuhi dan sifatnya mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat terkait obyek sengketa 1 (kesatu) dan 2 (kedua) yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2786/Kelurahan Tanjungsari dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2787/Kelurahan Tanjungsari keduanya atas nama Sriminingsih (Penggugat) yang keduanya merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238/Kelurahan Tanjungsari atas nama Sriminingsih (Penggugat), Penggugat telah mengetahui pada saat menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baik Peringkat I maupun Peringkat Kedua masing-masing tanggal 6 Maret 2015 dan 9 Mei 2016, dimana didalamnya tercantum obyek Hak Tanggungan adalah SHM No. 2787/Kelurahan Tanjungsari dan SHM No. 2786/Kelurahan Tanjungsari, keduanya atas nama Sriminingsih (vide bukti T-35 dan T-45);

Menimbang, bahwa oleh karena penghitungan Tenggang Waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat adalah 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak Penggugat mengetahui objek sengketa angka 1 (kesatu) dan 2 (kedua) yaitu dalam hal ini pada saat Penggugat mengajukan proses pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada Tergugat dimulai saat pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 6 Maret 2015 maupun setidaknya saat proses pendaftaran Hak Tanggungan Peringkat Kedua kepada Tergugat

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 62 dari 67 halaman

#### 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

dimulai saat pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 9 Mei 2016 dengan obyek Hak tanggungan yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2786/Kelurahan Tanjungsari dan Sertipikat Hak Milik No. 2787/Kelurahan Tanjungsari, keduanya atas nama Sriminingsih (Penggugat), maka gugatan Penggugat yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 15 Juni 2020 dibawah Register Nomor : 83/G/2020/PTUN-SBY. telah melebihi Tenggang Waktu yang diatur pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terkait obyek sengketa angka 1 (kesatu) dan angka 2 (kedua) tentang gugatan penggugat telah lewat waktu (daluarsa) adalah beralasan hukum maka haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang bahwa Penggugat sebelum dilaksanakan lelang terhadap Obyek Sengketa menyampaikan surat No. 002/Adv.NS/IV/2019 tanggal 2 April 2019 kepada Tergugat dan KPKNL Surabaya untuk mohon menunda, memblokir, menolak, membatalkan pendaftaran dan atau pencatatan Hak Tanggungan serta menunda dan membatalkan lelang atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 238 atas nama Sriminingsih (Penggugat) (vide dalil posita gugatan angka 4, bukti P-11.a), dimana akan dilaksanakan lelang pada 29 Juli 2019. Dan selanjutnya sebagaimana bukti Penggugat telah menerima bukti P-13 yaitu pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yakni sebidang tanah seluas 359 m2 berikut bangunan, SHM No. 2786, dan sebidang tanah seluas 486 m2 berikut bangunan, SHM No. 2787, keduanya atas nama Sriminingsih (penggugat) dan terletak di Kelurahan Tanjungsari, kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, disampaikan kepada Sardi (suami Penggugat);

Menimbang bahwa selanjutnya terdapat Penetapan Nomor : 59/EKS/2019/PN.Sby. oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 30 September 2019 dan 14 Nopember 2019, untuk melaksanakan eksekusi Pengosongan berdasarkan Grose Risalah Lelang Nomor 655/45/2019 tanggal 29 Juli 2019 dengan Ameliana Tedjo (Tergugat II Intervensi) selaku Pemohon eksekusi melalui kuasa hukumnya, dan Sriminingsih selaku Termohon Eksekusi telah diberikan teguran (Aanmaning) sesuai Berita Acara Aanmaning (Teguran) tanggal 15 Oktober 2019 Nomor : 59/EKS/2019/PN.Sby., atas teguran (Aanmaning) tersebut Termohon Eksekusi hadir (vide bukti T2 Intervensi -13, T2 Intervensi -14 = T2 Intervensi-30, T2 Intervensi -15 = T2 Intervensi-31)

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 63 dari 67 halaman



Menimbang, bahwa terkait hal tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat yaitu Suyono yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada intinya saksi merupakan tetangga dari Penggugat sejak kecil tinggal di objek tersebut sejak jaman orang tuanya Penggugat dahulu dan berselisih 5 (lima) rumah dari rumah Penggugat dan saksi pernah mendengar jika rumah Penggugat dilelang oleh Bank karena kredit macet di Bank, jika laku dilelang maka Penggugat akan geser ke rumah sebelahnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat terkait obyek sengketa 3 (ketiga) dan 4 (keempat) yang pada pokoknya yaitu Pendaftaran dan Pencatatan peralihan karena lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2786/Kelurahan Tanjungsari dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2787/Kelurahan Tanjungsari, keduanya atas nama Ameliana Tedjo, Penggugat telah mengetahui setidaknya pada saat Penetapan Nomor : 59/EKS/2019/PN.Sby. oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 14 Nopember 2019, untuk melaksanakan eksekusi Pengosongan terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2786 luas 359 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2787 luas luas 486 m2, keduanya tercatat atas nama Ameliana Tedjo (dahulu atas nama Sriminingsih), setempat dikenal Jalan Tanjungsari V No. 25, dalam SPPT PBB tertulis Jalan Tanjungsari V/27, Surabaya. Dimana Termohon Eksekusi yaitu Sriminingsih (Penggugat) telah diberikan teguran (Aanmaning) sesuai Berita Acara Aanmaning (Teguran) tanggal 15 Oktober 2019 Nomor : 59/EKS/2019/PN.Sby., atas teguran (Aanmaning) tersebut Termohon Eksekusi hadir (vide bukti vide bukti T2 Intervensi -13, T2 Intervensi -15, T2 Intervensi -31);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat bukanlah pihak yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara, maka sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 pada Rumusan Kamar Tata Usaha Negara, angka 1, penghitungan Tenggang Waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat adalah 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak Penggugat mengetahui objek sengketa angka 3 (ketiga) dan 4 (keempat) yaitu dalam hal ini setidaknya pada saat Termohon Eksekusi yaitu Sriminingsih (Penggugat) hadir dan telah diberikan teguran (Aanmaning) sesuai Berita Acara Aanmaning (Teguran) tanggal 15 Oktober 2019 Nomor : 59/EKS/2019/PN.Sby., (vide bukti T2 Intervensi -13, T2 Intervensi -15). Sejak tanggal 15 Oktober 2019 Penggugat (Sriminingsih) pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya, maka gugatan Penggugat yang didaftarkan di

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 64 dari 67 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 15 Juni 2020 dibawah Register Nomor : 83/G/2020/PTUN-SBY. telah melebihi Tenggang Waktu yang diatur pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian terkait obyek sengketa angka 3 (ketiga) dan angka 4 (keempat) terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan penggugat telah lewat waktu (daluarsa) adalah beralasan hukum maka haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

## **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet onvankelijk verklaard*) sebagaimana ketentuan Pasal 97 ayat (7) huruf (c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh karena itu mengenai pokok perkaranya tidak akan dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pihak Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang ketentuan jumlahnya ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada Pembuktian bebas terbatas (*Vrije bewijs*) sebagaimana terkandung didalam ketentuan pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil para pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.

Halaman 65 dari 67 halaman

### 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

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang perubahan Kedua Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara serta perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini

## M E N G A D I L I

### Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa) ;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.398.000,- (*Tiga juta tiga ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah*)

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Senin tanggal 16 Nopember 2020 oleh kami NYOMAN VIDIAJU PURBASARI, S.H. M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, ERLY SUHERMANTO, S.H. dan GUSMAN BALKAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan secara elektronik pada hari Senin, tanggal 23 Nopember 2020, oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh ASHARIYADI, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat serta Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

NI NYOMAN VIDIAJU PURBASARI, S.H., M.H

Hakim Anggota I

Hakim Anggota II

ttd

ERLY SUHERMANTO, S.H.

ttd

GUSMAN BALKAN, S.H.

PUTUSAN No. 83/G/2020/PTUN.SBY.  
Halaman 66 dari 67 halaman



Panitera Pengganti,

ttd

ASHARIYADI, S.H., M.H.,

**Perincian Biaya Perkara :**

Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
Biaya Kepaniteraan	: Rp. 352.000,-
Biaya P.S.	: Rp. 3.000.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Materai	: Rp. <u>6.000,-</u> +
Jumlah	: <b><u>Rp. 3.398.000,-</u></b>

*(Tiga juta tiga ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah)*