



**P U T U S A N**  
**NOMOR: 17/G/2019/PTUN.SMG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara:-----

N a m a : Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akt.;-----  
Kewarganegaraan : Indonesia;-----  
Pekerjaan : Wiraswasta;-----  
Alamat : Jl. Slamet Riyadi No. 431 RT. 001 – RW. 002,

Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota

Surakarta;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 Maret 2019 memberikan Kuasa kepada :-----

N a m a : Arsy Nuur M.Y.Ujiantoro, SH.,MH.-----  
Kewarganegaraan : Indonesia;-----  
Pekerjaan : Advokat dan Konsultan Hukum;-----  
Alamat : Kantor Hukum Bima Sakti Ngoresan, RT.002 – RW. 017

( Jl. Kartika- Gang Nuri), Kelurahan Jebres, Kecamatan

Jebres, Kota Surakarta;-----

Selanjutnya disebut sebagai -----PENGUGAT;

**M E L A W A N**

1. Nama Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Surakarta;-----  
Tempat Kedudukan : Jl. Ki Hajar Dewantoro No. 29, Kota Surakarta;----  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1022/Sku-33.72.MP.02.02/IV/2019,

tertanggal 12 April 2019, telah memberikan kuasa kepada :-----

1. Nama : Joko Setyadi, A.Ptnh.-----  
NIP. : 19691028 198903 1 001.-----  
Pangkat/Gol. : Penata Tk. I ( III/d);-----  
Jabatan : Kasi Penanganan Masalah dan Pengendalian

Pertanahan;-----

2. Nama : Hartadi, A.Ptnh.-----  
NIP. : 19630122 198403 1 001.-----  
Jabatan : Kasubsi penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara

Pertanahan;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Nama : Tri Mardiyanti, S.SiT;-----  
NIP. : 19700906199303 2 003.-----  
Pangkat/Gol. : Penata Tk. I ( III/d);-----  
Jabatan : Kasubsi Pengendalian Pertanahan;-----  
4. Nama : Sugeng Widodo.-----  
NIP : 19610812 1986 ;-----  
Pangkat/Gol. : Penata Muda Tk. I ( III/b);-----  
Jabatan : Administrasi Umum;-----

Keempatnya berkewarganegaraan Indonesia memilih alamat pada Kantor

Pertanahan Kota Surakarta, Jl. Ki Hajar Dewantoro No. 29 Surakarta, baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri;-----

Selanjutnya disebut sebagai----- TERGUGAT;

2. N a m a : Oei Handoko Prasetyo, IR;-----  
Kewarganegaraan : Indonesia;-----  
Pekerjaan : Pedagang;-----  
Tempat tinggal : Jl. Sutan Syahrir 207 RT. 001 RW. 009 Kelurahan

Setabelan Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;-  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 April 2019, telah memberikan

kuasa kepada :-----

1. Zainal Arifin,

S.H;-----

2. Lukman Hakim,

S.H;-----

3. Sebastianus Heriyono,

S.H;-----

4. Alfian GunturArbiyudha,

S.Hi;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Kantor Advokat/Penasehat Hukum ZAINAL ARIFIN, S.H & ASSOCIATES, Jl. Tengger No. 17, Josroyo, Jaten, Karanganyar, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama;-----

Selanjutnya disebut sebagai-----TERGUGAT II INTERVENSI;

PengadilanTata Usaha Negara Semarang, setelah :-----



- Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang  
Nomor : 17/PEN-DIS/2019/PTUN.SMG, tanggal 4 April 2019 Tentang Lolos

Dismissal;-----

- Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang

Nomor : 17/PEN.MH/2019/PTUN.SMG, tanggal 4 April 2019 Tentang

Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini; -----

- Membaca Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara

Semarang Nomor: 17/G/2019/PTUN.SMG tanggal 4 April 2019 tentang

Penunjukan Panitera

Pengganti;-----

- Membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha

Negara Semarang Nomor : 17/PEN-PP/2019/PTUN.SMG, tanggal 4 April

2019 Tentang Hari Pemeriksaan Persiapan Perkara ini;

-----  
- Membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha

Negara Semarang Nomor : 17/PEN-HS/2019/PTUN SMG, tanggal 29 April

2019 Tentang Hari Sidang Pertama Terbuka Untuk Umum Perkara ini;

-----  
-Membaca dan memeriksa bukti-bukti surat serta mendengarkan keterangan

Para Saksi di persidangan;-----

-----Membaca berita acara dan berkas perkara ini;

-----

#### **TENTANG DUDUKNYA SENGKETA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal  
2 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata  
Usaha Negara Semarang pada tanggal 2 April 2019 di bawah register perkara  
Nomor: 17/G/2019/PTUN.SMG dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 29  
April 2019, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----  
Adapun yang mejadi dasar-dasar Gugatan ini adalah sebagai berikut :-----

#### **A. OBYEK SENGKETA :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Pengganti Karena Lelang Eksekusi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan SHM Nomor : 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor : 2350/Sriwedari/1981, seluas  $\pm$  2798 M<sup>2</sup> atas nama Oei Handoko Prasetyo IR terbit tanggal 11 – 02 – 2019. -----

## B. TENGGANG WAKTU GUGATAN :

1. Bahwa PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan dan mendaftarkan Permohonan Blokir terhadap Sertipikat Nomor 00346 (vide: Obyek Sengketa) berdasarkan Gugatan Perkara Tata Usaha Negara Semarang yang pada waktu itu masih berjalan pada tanggal 12 Februari 2019 dan atas dasar adanya keberatan terhadap Pengumuman Surat Kabar Harian Solopos tanggal 29 Januari 2019 yang isi pengumumannya menerangkan TERGUGAT telah menerbitkan Sertipikat Pengganti terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00346 (vide: Obyek Sengketa) di Kantor Pertanahan (BPN) Surakarta (ic. TERGUGAT ), namun ditunggu sampai dua minggu belum juga ada balasan hingga pada kurang lebih pada tanggal 25 Februari 2019 PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya memohon Surat Tanggapan (balasan) Permohonan Blokir, kemudian oleh TERGUGAT diterbitkan Surat Tanggapan Perihal Permohonan Blokir No. H.P.03.02/620-33.72-300/II/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang menerangkan : permohonan blokir belum dapat dikabulkan karena **Pemohon Blokir tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek hak atas tanah yang dimohonkan pemblokiran**, karena pemegang dan pemilik Sertipikat Nomor 00346 (vide: Obyek Sengketa) adalah PENGUGAT bersama isterinya bernama Niniek Kusumaningrum, maka dengan

Halaman 4 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalimat “ **Pemohon Blokir tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek hak atas tanah yang dimohonkan pemblokiran**” sebagaimana surat tanggapan TERGUGAT tersebut, dan Pengumuman tentang Sertipikat Pengganti pada Surat Kabar Harian Solopos tanggal 29 Januari 2019, maka PENGGUGAT maknai kurang lebih sejak tanggal 29 Januari 2019, telah terjadi penerbitan Sertipikat Pengganti yang diikuti pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak ke dalam Sertipikat Nomor 00346 (vide: Obyek Sengketa) yang sebelumnya tercatat atas nama Doktorandus RUDY INDIJARTO SUGIHARTO, Akuntan (ic. PENGGUGAT) dan atas nama Niniek Kusumaningrum (isteri PENGGUGAT) berubah ke atas nama orang lain (Oei Handoko Prasetyo IR) yang baru diketahui PENGGUGAT tertanggal 27 Februari 2019 berdasarkan Surat Tanggapan Perihal Permohonan Blokir No. H.P.03.02/620-33.72-300/II/2019 tersebut. -----

2. Bahwa sehubungan dengan Obyek Sengketa, maka PENGGUGAT melalui Kuasanya telah menghadap berbicara dan melakukan upaya surat menyurat dengan Pejabat Kantor Pertanahan (BPN) Surakarta (TERGUGAT), atas dasar hal tersebut, maka PENGGUGAT sudah menempuh Upaya Administrasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor : 6 Tahun 2018 tentang PEDOMAN PENYELESAIAN SENGKETA ADMINISTRASI PEMERINTAHAN SETELAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF.-----

3. Bahwa sesuai uraian diatas (vide : Huruf B angka 1), yaitu tenggang waktu mengajukan gugatan bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan. Maka Sesuai Angka V tentang Tenggang waktu (Pasal 55 UU PTUN) jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1992,

Halaman 5 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



menyebutkan Bag. C "Bagi mereka yang tidak dituju oleh Keputusan TUN (Beschiking) tetapi merasa Kepentingan dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN (Beschiking) dan mengetahui adanya keputusan tersebut" Oleh karena PENGGUGAT adalah sebagai pihak yang bukan dituju oleh keputusan a quo dan merasa dirugikan dan baru mengetahui keputusan a quo, pertanggal 27 Februari 2019, Dengan demikian berdasarkan Hukum Acara PTUN, PENGGUGAT masih mempunyai hak mengajukan gugatan dengan tenggang waktu yang belum termasuk daluwarsa.-----

**C. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN :**

Bahwa PENGGUGAT merasa dirugikan terhadap tindakan TERGUGAT yang sewenang-wenang melakukan penerbitan Sertipikat Pengganti dan melakukan pendaftaran pencatatan perubahan hak ke atas nama Oei Handoko Prasetyo IR terhadap Sertipikat Hak Milik No. 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor : 2350/Sriwedari/1981, Luas  $\pm$  2798 M<sup>2</sup> yang sebelumnya terdaftar dan tercatat atas nama Doktorandus RUDY INDIJARTO SUGIHARTO, Akuntan dan Nyonya NINIEK KUSUMANINGRUM, sehingga berakibat Sertipikat Hak Milik No. 346 yang dipegang PENGGUGAT menjadi tidak berlaku, oleh karenanya PENGGUGAT berhak mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang PERADILAN TATA USAHA NEGARA.-----

**D. ALASAN (POKOK PERKARA) GUGATAN :**

1. Bahwa telah terjadi Pelelangan yang tidak sah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta pada tanggal 30

Halaman 6 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2018 berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 tanggal 30 Oktober 2018 terhadap Sebidang Tanah dan Bangunan SHM Nomor 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor : 2350/1981, Luas  $\pm$  2798 M<sup>2</sup>, yang terjadi diluar sepengetahuan PENGGUGAT, yang didasari atas kesalahan penyitaan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surakarta yang mana yang disita harusnya aset milik Perusahaan PT. Kusuma Mulia namun ternyata yang disita Aset Milik Pribadi GONO GINI PENGGUGAT bersama Isterinya yang sah bernama Niniek Kusumaningrum, yang notabene bukan milik Perusahaan PT. Kusuma Mulia, sehingga perkara perpajakannya sedang PENGGUGAT sengkatakan di Pengadilan Pajak Yogyakarta.-----

2. Bahwa setelah pelelangan terhadap Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa kemudian terjadi penyalahgunaan kewenangan dan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap penerbitan sertipikat pengganti SHM Nomor: 00346 (Obyek Sengketa) yang merupakan Obyek Gono Gini yang diperoleh setelah pernikahan yang sebelumnya tercatat atas nama Doktorandus RUDY INDIJARTO SUGIHARTO, Akuntan dan Nyonya NINIEK KUSUMANINGRUM, kemudian sekarang berubah ke atas nama orang lain (Oei Handoko Prasetyo IR).-----

3. Bahwa PENGGUGAT membaca Surat Kabar Harian Solopos tanggal 29 Januari 2019, ternyata TERGUGAT telah memberi pengumuman yang menerangkan TERGUGAT telah menerbitkan Sertipikat Pengganti terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00346 (vide: Obyek Sengketa).-----

-

Halaman 7 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

**Disclaimer**

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



4. Bahwa Pengumuman TERGUGAT tentang Sertipikat Pengganti di Harian Surat Kabar Solopos tanggal 29 Januari 2019 tersebut ternyata telah diikuti pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak ke dalam Sertipikat Nomor 00346 (vide: Obyek Sengketa) yang sebelumnya tercatat atas nama Doktorandus RUDY INDIJARTO SUGIHARTO, Akuntan (ic. PENGGUGAT) dan Niniek Kusumaningrum (isteri PENGGUGAT) yang sekarang berubah ke atas nama orang lain (Oei Handoko Prasetyo IR) yang terjadi pada saat Obyek Sengketa masih dalam Sengketa Pengadilan Pajak Yogyakarta, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan Pengadilan Negeri Surakarta, Kemudian Sekarang Obyek Sengketa masih dalam pemeriksaan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Perkara Nomor : 6 /G/2019/PTUN.SMG terdaftar tanggal 13 Februari 2019 dan dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Surakarta Perkara Nomor: 72/ Pdt.G/2019/PN.Skt yang terdaftar tanggal 12 Maret 2019, yang sampai sekarang seluruh perkara tersebut masih sedang berlangsung, masih berjalan persidangannya dan belum berkekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde).-----

5. Bahwa dengan adanya Pengumuman TERGUGAT tentang Sertipikat Pengganti di Harian Surat Kabar Solopos tanggal 29 Januari 2019 yang diikuti pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak ke dalam Sertipikat Nomor 00346 (Obyek Sengketa) tersebut yang mana pada saat itu, Obyek Sengketa masih dalam Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan di Pengadilan-Pengadilan lainnya (vide : Huruf D angka 4), maka PENGGUGAT merasa Keberatan dengan terjadinya penerbitan Sertipikat Pengganti yang diikuti pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak ke dalam Sertipikat Nomor 00346 (vide: Obyek Sengketa) yang sebelumnya tercatat atas nama Doktorandus RUDY INDIJARTO SUGIHARTO, Akuntan (ic.

Halaman 8 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

**Disclaimer**

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





PENGUGAT) dan atas nama Niniek Kusumaningrum (isteri PENGUGAT) yang sekarang berubah ke atas nama orang lain (Oei Handoko Prasetyo IR). -----

6. Bahwa oleh karena PENGUGAT merasa Keberatan dengan terjadinya penerbitan Sertipikat Pengganti yang diikuti pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak ke dalam Sertipikat Nomor 00346 (vide: Obyek Sengketa) sebagaimana tersebut diatas (vide: Huruf D angka 4), maka PENGUGAT mengajukan dan mendaftarkan permohonan blokir dan keberatan ke Kantor TERGUGAT yang terdaftar tertanggal 12 Februari 2019, namun ditunggu sampai dua minggu belum juga ada balasan dari TERGUGAT, hingga pada kurang lebih pada tanggal 25 Februari 2019 PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya memohon Surat Tanggapan (balasan) Permohonan Blokir, kemudian oleh TERGUGAT diterbitkan Surat Tanggapan Perihal Permohonan Blokir No. H.P.03.02/620-33.72-300/II/2019 tanggal 27 Februari 2019 yang menerangkan : permohonan blokir belum dapat dikabulkan karena **Pemohon Blokir tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek hak atas tanah yang dimohonkan pemblokiran.**-----

7. Bahwa pendaftaran pencatatan peralihan hak yang dilakukan TERGUGAT terhadap Sertipikat Nomor 00346 (vide: Obyek Sengketa) sebagaimana tersebut diatas (vide: Huruf D angka 4) sebelum dilakukannya Pengumuman TERGUGAT tentang Sertipikat Pengganti di Harian Surat Kabar Solopos tanggal 29 Januari 2019 tersebut (vide: Huruf D angka: 3 dan 4), maka bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang PERADILAN TATA USAHA NEGARA, yang menyebutkan :-----



a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----

Bahwa sebelum adanya Pengumuman TERGUGAT tentang Sertipikat Pengganti di Harian Surat Kabar Solopos tanggal 29 Januari 2019 dan sebelum diterbitkannya Surat Tanggapan Perihal Permohonan Blokir No. H.P.03.02/620-33.72-300/II/2019 tanggal 27 Februari 2019, TERGUGAT telah menerbitkan Sertipikat Pengganti yang diikuti pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 00346 (vide: Obyek Sengketa) dari yang sebelumnya terdaftar dan tercatat atas nama Doktorandus RUDY INDIJARTO SUGIHARTO, Akuntan (ic. PENGGUGAT) dan Nyonya NINIEK KUSUMANINGRUM (isteri PENGGUGAT) sekarang menjadi beralih ke atas nama Oei Handoko Prasetyo IR, sedangkan Obyek Sengketa masih dalam Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan di Pengadilan-Pengadilan lainnya (vide : Huruf D angka 4), sehingga tindakan dan perbuatan TERGUGAT tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 45 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:-----

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :

-----  
e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.-----

Berdasarkan peristiwa tersebut maka Permohonan Blokir dan Keberatan dari PENGGUGAT terhadap Sertipikat Pengganti telah memenuhi 30 Hari sebagaimana Pasal 59 ayat 3 Peraturan

Halaman 10 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :-----

*“ Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut per-timbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru “ .-----*

Sehingga berakibat Penerbitan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00346 (vide: Obyek Sengketa) yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah batal atau tidak sah, oleh karena itu Mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Pengganti Karena Lelang Eksekusi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan SHM Nomor : 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor : 2350/Sriwedari/1981, seluas ± 2798 M<sup>2</sup> atas nama Oei Handoko Prasetyo IR terbit tanggal 11 – 02 – 2019.-----

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.-----

Bahwa Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999, maka Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Pengganti Karena Lelang Eksekusi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta SHM Nomor 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat

Halaman 11 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor : 2350/1981, Luas  $\pm$  2798 M<sup>2</sup> atas nama Oei Handoko Prasetyo IR terbit tanggal 11-02-2019 bertentangan dengan :-----

**b - 1.** Asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara

negara.-----

Bahwa Obyek Sengketa masih dalam Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan di Pengadilan-Pengadilan lainnya (vide : Huruf D angka 4) sehingga tindakan penerbitan sertifikat pengganti dengan diikuti pendaftaran pencatatan hak ke atas nama Oei Handoko Prasetyo IR tanpa menunggu putusan yang berkekuatan hukum / memiliki kepastian hukum adalah bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum.-----

**b - 2.** Asas profesionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----

Bahwa Obyek Sengketa masih dalam Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan di Pengadilan-Pengadilan lainnya (vide : Huruf D angka 4) sehingga tindakan penerbitan sertifikat pengganti dengan diikuti pendaftaran pencatatan hak ke atas nama Oei Handoko Prasetyo IR adalah melanggar hukum dengan tidak memenuhi ketentuan Pasal 45 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.-----

Halaman 12 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



**b - 3.** Asas tertib penyelenggaraan negara, yaitu asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara.-----

Bahwa tindakan TERGUGAT dalam mengumumkan dan menerbitkan Sertipikat Pengganti dengan diikuti pendaftaran pencatatan hak ke atas nama Oei Handoko Prasetyo IR bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum dan Asas Profesionalitas, sehingga menimbulkan ketidakteraturan, ketidakserasian dan ketidakseimbangan penyelenggaraan negara.-----

**8.** Bahwa Oleh karena itu Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Lelang Eksekusi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan SHM Nomor : 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor : 2350/1981, seluas ± 2798 M<sup>2</sup> atas nama Oei Handoko Prasetyo IR terbit tanggal 11 – 02 – 2019 seharusnya ditolak atau setidaknya ditunda sampai seluruh sengketa di Pengadilan-Pengadilan mendapatkan putusan hukum yang pasti atau telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Maka oleh karena Obyek Sengketa masih dalam Sengketa di Pengadilan Pajak Yogyakarta, Pengadilan Negeri Surakarta dan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang sampai sekarang masih berlangsung, berjalan dan belum Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), maka Gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara berupa Penerbitan Sertipikat Pengganti berdasarkan SHM No. 00346 atas nama Oei Handoko Prasetyo IR (vide: Obyek Sengketa) telah memenuhi rumusan

Halaman 13 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



hukum Alasan Gugatan Tata Usaha Negara Berdasarkan Ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 PERADILAN TATA USAHA NEGARA sebagaimana dimaksud tersebut diatas (vide : Huruf D angka 7) sehingga berakibat Obyek Sengketa adalah batal atau tidak sah.-----

**E. DALAM TUNTUTAN (PETITUM) :**

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini supaya memberikan putusan hukum (*Dalam Petitum*) sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah sertipikat pengganti karena lelang eksekusi berdasarkan kutipan risalah lelang nomor : 675/38/2018 tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan SHM Nomor : 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, surat ukur tanggal 18-05-1981 nomor: 2350/Sriwedari/1981, seluas  $\pm 2798 \text{ m}^2$  atas nama Oei Handoko Prasetyo IR, terbit tanggal 11 – 02 – 2019.-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari dalam buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Surakarta (ic.Tergugat), Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat pengganti karena lelang eksekusi berdasarkan kutipan risalah lelang nomor : 675/38/2018 tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan SHM Nomor : 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, surat ukur tanggal 18-05-1981 nomor: 2350/Sriwedari/1981, seluas  $\pm 2798 \text{ m}^2$  atas nama Oei Handoko Prasetyo IR, terbit tanggal 11 – 02 – 2019.-----





4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 13 Mei 2019, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;-----

**I. DALAM EKSEPSI :**

**A. Tentang**

**Kewenangan Mengadili**

1. Bahwa  
Obyek Gugatan dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Tergugat berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Pengganti dan pencatatan lelang atas Hak Milik Nomor 346/Kelurahan Sriwedari karena lelang eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta dari semula atas nama Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akuntan (Penggugat) dan Nyonya Nieniek Kusumaningrum menjadi atas nama Oei Handoko Prasetyo, Insinyur.( Tergugat II Intervensi);-----

2. Bahwa  
obyek gugatan perkara ini juga menjadi obyek gugatan perkara perdata nomor 72/Pdt.G/2019/PN.Skt tanggal 12 Maret 2019 di Pengadilan Negeri Surakarta, Kantor Pertanahan Kota Surakarta selaku Tergugat dalam perkara 17/G/2019/PTUN.SMG menjadi pihak Tergugat III dalam perkara perdata.-----

3. Bahwa  
sengketa ini dapat dikategorikan sengketa perdata karena pada



dasarnya merupakan sengketa pemilikan dan penguasaan tanah yang merupakan wilayah keperdataan (kebendaan).-----

4. Karena merupakan wilayah keperdataan, maka kewenangan mengadili ada pada Pengadilan Negeri yang mempunyai kewenangan mengadili gugatan keperdataan.-----

5. Bahwa oleh karena itu, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara ini.-----

**B. TENTAN**

**G OBYEK SENGKETA/GUGATAN TIDAK JELAS**

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat obyek sengketa adalah Sertipikat Pengganti Karena Lelang Eksekusi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan SHM Nomor 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor 2350/Sriwedari/1981, seluas 2798 m2 atas nama Oei Handoko Prasetyo, IR terbit Tanggal 11-02-2019.-----

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan ada 2 ( dua ) jenis kegiatan pendaftaran tanah berkaitan dengan peralihan hak karena lelang eksekusi atas Sertipikat Hak Milik Nomor 346 Kelurahan Sriwedari dari atas nama Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akuntan ( Penggugat ) dan Nyonya Nieniek Kusumaningrum. menjadi atas nama Oei Handoko Prasetyo,

Halaman 16 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



Insinyur (Tergugat II Intervensi). Dua jenis kegiatan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan oleh Tergugat dengan waktu yang berbeda/tidak bersamaan, yaitu :-----

a. Pada

Tanggal 23-1-2019 Tergugat menerbitkan Sertipikat Pengganti atas sertipikat HM 346/Kelurahan Sriwedari Karena Lelang Eksekusi Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Kelurahan Sriwedari dengan Blangko Nomor Seri AAJ 788574. Dengan Pemegang Hak Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akuntan ( Penggugat ) dan Nyonya Nieniek Kusumaningrum .-----

b. Pada tanggal 11-02-2019 Tergugat mencatat Peralihan Hak karena Lelang atas Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Kelurahan Sriwedari ( Pengganti ) Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta dari semula atas nama Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akuntan ( Penggugat ) dan Nyonya Nieniek Kusumaningrum menjadi atas nama OEI HANDOKO PRASETIYO, Insinyur ( Tergugat II Intervensi);-----

3. Bahwa dengan adanya 2 (dua) jenis kegiatan pendaftaran tanah tersebut poin (2) yang dilaksanakan Tergugat maka ada 2 ( dua) Kebijakan Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Tergugat, yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Kebijakan

Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 23-01-2019 berupa penerbitan Sertipikat Pengganti dari SHM Nomor 346 Kelurahan Sriwedari menggunakan Blangko Nomor Seri AAJ 788574 dengan pemegang hak Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akuntan ( Penggugat ) dan Nyonya Nieniek Kusumaningrum;-----

b. Kebijakan

Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Tergugat pada Tanggal 11-02-2019 berupa pencatatan Lelang atas Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Kelurahan Sriwedari ( Pengganti ) Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta dengan pemegang hak dari semula atas nama Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akuntan ( Penggugat ) dan Nyonya Nieniek Kusumaningrum menjadi atas nama OEI HANDOKO PRASETIYO, Insinyur ( Tergugat II Intervensi);-----

4. Bahwa obyek sengketa / gugatan Penggugat ini tidak jelas karena obyek gugatannya berupa Kebijakan Tata Usaha Negara dari Tergugat dalam menerbitkan sertipikat pengganti saja tanpa mencantumkan Kebijakan Tata Usaha Negara berupa pencatatan peralihan hak karena Lelang.-----

II.

DALAM

POKOK PERKARA

Halaman 18 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



1. Bahwa  
Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan  
Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara  
tegas.-----

2. Menangg  
api Dalil/Alasan Gugatan angka 1 bahwa Proses pelelangan atas  
obyek hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Kelurahan  
Sriwedari adalah kewenangan dari Kepala Kantor Pelayanan dan  
Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta. Selama belum ada  
keputusan hukum yang membatalkan proses pelelangan yang  
produknya adalah Risalah Lelang dari obyek tersebut maka proses  
pelelangan dan Risalah Lelang dengan obyek SHM Nomor 346  
tetap sah dan berkekuatan hukum.-----

3. Menangg  
api Dalil Gugatan Penggugat angka 2 dan 3 bahwa dalam kaitanya  
dengan proses pelelangan, kewenangan dari Tergugat adalah  
menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Sertipikat  
Hak Milik Nomor 346/Sriwedari yang akan dilelang atas permintaan  
dari Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang  
Surakarta serta mencatat pendaftaran peralihan hak berdasarkan  
risalah lelang yang sudah dibuat yang didahului dengan penerbitan  
sertipikat pengganti, karena sertipikat asli tidak bisa ditarik. Dalil  
Penggugat mengenai penyalahgunaan kewenangan dan  
pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam alasan  
gugatan nomor 2 tidak berdasar, karena Tergugat hanya  
melaksanakan tugas dan wewenangnya sesuai dengan peraturan  
pendaftaran tanah yang berlaku, yaitu :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a.

Untuk

Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Untuk Lelang

Tergugat berdasarkan pada :-----

Pasal 41

ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia  
No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

- (2) 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 Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.-----
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.-----

Pasal 107

Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPB No. 3 Tahun  
1997 :-----

- (1) Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.-----
- (2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah

Halaman 20 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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





diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan.-----

- (3) Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.-----
- (4) Untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar.-----
- (5) Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.-----

b. Untuk  
Penerbitan Sertipikat Pengganti Tergugat mendasarkan pada :

- Pasal 57  
dan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.  
24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

**Pasal 57**

- (1) Atas  
permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak diguna-kan



lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.-----

(2)

Permoho

nan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.-----

**Pasal 60**

- (1) Penggantian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkannya sertifikat tersebut kepada pemenang lelang.-----
- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertifikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertifikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.-----



Pasal 109

ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No.

3 Tahun 1997 :-----

(4) Dalam hal pendaftaran peralihan hak dengan lelang eksekusi yang sertifikatnya tidak dapat diserahkan, dalam buku tanahnya dicatat adanya penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya dicatat peralihan hak karena lelang dimaksud.-----

(5) Hal telah diterbitkannya sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh Kepala Kantor Pertanahan diumumkan dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan menggunakan daftar isian 304B.-----

c. Untuk  
Pencatatan Peralihan Hak berdasarkan Risalah Lelang No 675/38/2018 tanggal 12-11-2018, Tergugat mendasarkan pada :

Pasal 41

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.-----
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non

Halaman 23 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.-----

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

(4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila: -----

a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun : -----

1) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau -----

2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau -----

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan : -----

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2);

dan -----

- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau -----

c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.-----

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

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

b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau

hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau-----

2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau -----

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



c. bukti

identitas pembeli lelang;-----

d. bukti

pelunasan harga pembelian. -----

- Pasal 108

Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3 Tahun  
1997 :-----

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

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

b. 1) sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun  
atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau  
dalam hal sertifikat dimaksud tidak dapat  
diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi,  
keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai  
alasan tidak dapat diserahkannya sertifikat  
dimaksud;-----

2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana  
dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang  
belum terdaftar;-----

c. bukti identitas pembeli lelang;-----

d. bukti pelunasan harga pembelian;-----

e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas  
Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam  
Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal  
bea tersebut terutang;-----





f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.-----

- (2) Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya.-----
- (3) Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.---

Jadi tidak cukup beralasan Penggugat mengatakan Tergugat telah menyalahgunakan kewenangan dan pelanggaran hukum.-----

4. Menanggapi Dalil Gugatan Penggugat angka 4, 5, yang mempermasalahkan Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dari Tergugat berupa Penerbitan Sertipikat Pengganti 346/Sriwedari serta pencatatan peralihan hak karena lelang menjadi atas nama Tergugat II Intervensi pada saat sengketa Pajak di Pengadilan Pajak Yogyakarta dan Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri Surakarta

Halaman 27 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara masih berjalan dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap ( incracht van gewijsde) sehingga berakibat obyek sengketa adalah batal atau tidak sah, Tergugat

Tanggapi sebagai berikut :-----

a. Bahwa  
Sengketa Pajak dan Sengketa Tata Usaha Negara dengan register perkara Nomor 6/G/2019/PTUN.SMG obyek perkaranya Bukan Keputusan Tata Usaha Negara dari Tergugat.-----

b. Bahwa  
sengketa Tata Usaha Negara dengan register perkara Nomor 6/G/2019/PTUN.SMG didaftarkan gugatannya oleh Penggugat pada tanggal 13-02-2019, setelah penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam sengketa Tata Usaha ini.-

c. Bahwa  
sengketa Perdata dimana Tergugat dalam sengketa Tata Usaha Negara ini dijadikan pihak III dalam perkara Perdata, tercatat dalam register perkara perdata Nomor 72/Pdt.G/2019/PN.Skt, pendaftaran perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 12-03-2019 setelah penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam sengketa Tata Usaha ini.-----

d. Dalam  
Proses Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam sengketa Tata Usaha Negara ini tidak ada catatan blokir, status quo, sita dalam Buku Tanah SHM 346/ Kelurahan Sriwedari.-----

Halaman 28 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian keberatan dari Penggugat atas penerbitan Sertipikat Pengganti dan Pencatatan Peralihan Hak karena Lelang atas Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sriwedari tidak berdasar.-----

5. Menanggapi Dalil Gugatan Penggugat angka 6, terhadap permohonan Blokir Penggugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sriwedari Tergugat Tolak karena sewaktu dimohonkan blokir Pemegang Hak Atas Tanah/Pemilik telah beralih menjadi atas nama Oei Handoko Prasetyo, Insiyur ( Tergugat II Intervensi), sehingga Penggugat sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan obyek hak atas tanah tersebut. Dasar Penolakan Permohonan Blokir Tergugat adalah Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Blokir dan Sita.-----Pasal 5

(1) Perorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b, wajib mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran.-----

(2) Pemohon yang mempunyai hubungan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas :-----

a. pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum;-----

b. para pihak dalam perjanjian baik notariil maupun dibawah tangan atau kepemilikan harta bersama bukan dalam

perkawinan;-----

c. ahli waris atau kepemilikan harta bersama dalam perkawinan;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. pembuat perjanjian baik notariil maupun dibawah tangan, berdasarkan kuasa; atau

e. bank, dalam hal dimuat dalam akta notariil para pihak.-----

6. Menanggapi Dalil Gugatan Penggugat angka 7 ( a ), dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut :-----

a. Bahwa penerbitan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik 346/Sriwedari yang tak bisa ditarik dalam proses pelelangan dasar hukum yang digunakan adalah Pasal 57 dan 60 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.-----

b. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan dasar Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 dapat mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti (Pasal 57 ayat 1).

c. Bahwa berdasarkan Pasal 60 ayat (2), atas permohonan Tergugat II Intervensi oleh Tergugat menerbitkan sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sriwedari pada Tanggal 23-1-2019, selanjutnya diumumkan di Harian Solo Pos pada tanggal 29-1-2019 Pengumuman Nomor : HP. 02. 02 /330/33.72/II/2019 tanggal 25-1-2019, yang ditandatangani oleh Tergugat, pengumuman dimaksud bertujuan untuk menyatakan bahwa setelah diterbitkannya sertipikat Pengganti SHM 346/Sriwedari maka sertipikat SHM/346 Sriwedari yang lama tidak berlaku lagi.-----

Halaman 30 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

## Disclaimer

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



d. Bahwa

Dalil gugatan Penggugat Pasal 59 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah dasar hukum dalam penerbitan sertifikat pengganti karena hilang, jadi dalam konteks obyek gugatan ini tidak bisa menggunakan pasal yang didalilkan Penggugat tersebut.-----

e. Bahwa

setelah Tergugat menerbitkan Sertipikat Pengganti SHM 346/Sriwedari, Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan peralihan hak karena lelang kepada Tergugat pada Tanggal 4 Pebruari 2019, pada tanggal 11-02-2019, Tergugat mencatat peralihan hak karena lelang dari Pemegang Hak Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akuntan ( Penggugat ) dan Nyonya Nieniek Kusumaningrum menjadi atas nama OEI HANDOKO PRASETIYO, Insinyur ( Tergugat II Intervensi). Pencatatan Peralihan Hak karena lelang ini telah mendasarkan pada ketentuan Pasal 41 PP 24 Tahun 1997 Jo Pasal 108 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.-----

f. Bahwa

Dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melanggar Ketentuan Pasal 45 ayat 1 Huruf e PP No. 24 Tahun 1997 tentang larangan mengalihkan Obyek Hak atas Tanah, Tergugat Tanggapi sebagai berikut :-----

- Bahwa

sengketa Pajak dan Sengketa Tata Usaha Negara yang dijadikan alasan Penggugat berkaitan dengan ketentuan Pasal 45 ayat 1 huruf e tidak berdasar karena obyek sengketa PTUN dan Sengketa Pajak dalam gugatan ini obyek perkaranya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan Keputusan Tata Usaha Negara dari Tergugat yang berupa Sertipikat Hak Atas Tanah (SHM Nomor 346 Kelurahan Sriwedari), Tergugat juga tidak sebagai pihak dalam sengketa Pajak maupun PTUN tersebut.-----

- Bahwa obyek Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sriwedari tidak dinyatakan status quo oleh majelis hakim pemeriksa perkara berdasarkan Pasal 126 ayat 2 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.-----

- Bahwa tidak ada pencatatan Sita berdasarkan Penetapan Sita atas Sertipikat Hak Milik No.346/Sriwedari.-----

- Bahwa Penggugat mengajukan Blokir pada Tanggal 12 Pebruari 2019 setelah terjadi proses peralihan hak Lelang dan Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sriwedari sudah berubah menjadi atas nama OEI HANDOKO PRASETIYO, Insinyur ( Tergugat II Intervensi) pada tanggal 11-2-2019, sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek hak atas tanah SHM 346/ Sriwedari, berdasarkan Pasal 5 PMNATR/KBPN No. 13/2017 oleh Tergugat permohonan Penggugat tersebut ditolak.-----

Berdasarkan Dalil-Dalil Tergugat ini, tidak cukup Bukti kalau Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. -----

7. Menanggapi Dalil Penggugat angka 7 ( b ) yang menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara dalam Gugatan Perkara ini bertentangan dengan

Halaman 32 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

## Disclaimer

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





asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999, Tergugat Tanggapi sebagai berikut :-----

a. Asas

Kepastian Hukum

1) Bahwa

Keputusan Tata Usaha dari Tergugat yang menjadi Obyek Perkara adalah Sertipikat Pengganti Karena Lelang Eksekusi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan SHM Nomor 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor 2350/Sriwedari/1981, seluas 2798 m<sup>2</sup> atas nama Oei Handoko Prasetyo, IR terbit Tanggal 11-02-2019.-----

2) Bahwa

dalam Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut telah mendasarkan pada Peraturan Perundang-undangan sebagaimana Tergugat Uraikan pada poin 6 diatas, sehingga Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek Perkara ini tidak cacat hukum /berkekuatan Hukum, dan sebagai Pajabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Kebijakan Tata Usaha Negara Tergugat dapat dikatakan telah memenuhi/ tidak bertentangan asas Kepastian Hukum.-----

b. Asas

Profesionalitas



Bahwa dalam menentukan Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat telah menerapkan unsur profesionalitas disamping kecermatan, kehati-hatian dalam mengambil setiap keputusan, Bahwa Tergugat merupakan Pejabat Administratur, tidak bisa menolak permohonan pendaftaran Tanah siapapun sepanjang telah memenuhi standar syarat yang telah diatur Peraturan Perundang-undangan, sebaliknya Tergugat sebagai Pejabat Administratur juga tidak serta merta mengabulkan permohonan apabila bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Dalam Kaitan dengan permohonan penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Obyek Sengketa ini Tergugat mengabulkan permohonan Tergugat II Intervensi sementara ada Pasal 45 ayat 1 huruf e PP 24 Tahun 1997 yang menurut Penggugat waktu penerbitan bersinggungan dengan adanya gugatan PTUN maupun Sengketa Pajak, juga sudah kita jelaskan pada poin 6 diatas, bahwa hal ini disebabkan karena :-----

- Kedua  
obyek Perkara tersebut ( Sengketa Pajak maupun PTUN ) bukan Kebijakan Tata Usaha Negara Dari Tergugat.--

- Tidak ada catatan Blokir yang dimohonkan Penggugat, Tidak ada permintaan Status quo, status quo, atau Sita dari Pengadilan atas SHM Nomor 346/Kelurahan Sriwedari tersebut.-----

c. Asas  
Tertib Penyelenggaraan Negara.

Halaman 34 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



Bahwa Tergugat dalam mengumumkan dan menerbitkan Sertipikat Pengganti dengan diikuti pendaftaran pencatatan peralihan karena lelang juga sudah kita jelaskan pada poin 6 diatas sehingga Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek Perkara ini tidak cacat hukum /berkekuatan Hukum, dan sebagai Pajabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Kebijakan Tata Usaha Negara Tergugat dapat dikatakan telah memenuhi/ tidak bertentangan asas Kepastian Hukum, sehingga menimbulkan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan penyelenggaraan negara.-----

Bahwa karena Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat telah mendasarkan pada peraturan pendaftaran tanah dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik seperti diatur dalam Pasal 53 Ayat 2 UU Nomor 9 Tahun 2004 maka petitum angka 1, 2, 3 harus ditolak karenanya.-----

Berdasarkan dalil dalil Tergugat yang dikemukakan diatas, maka dengan ini mohon kepada majelis hakim yang mengadili perkara ini untuk memutus perkara sebagai berikut :-----

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.-----
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya tertanggal 13 Mei 2019, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;-----

Halaman 35 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



**DALAM EKSEPSI**

**EKSEPSI PERTAMA : GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR**

1. Bahwa obyek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Sertifikat Pengganti Karena Lelang Eksekusi Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 346, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur Tanggal 18-05-1981 No. 2350/Sriwedari/1981, Luas  $\pm$  2.798 m<sup>2</sup> atas nama OEI HANDOKO PRASETIYO, IR terbit tanggal 11-02-2019.-----

2. Bahwa alasan gugatan Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat huruf D angka 1 adalah karena telah terjadi pelelangan yang tidak sah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta pada tanggal 30 Oktober 2018 terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 346, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur Tanggal 18-05-1981 No. 2350/Sriwedari/1981, Luas  $\pm$  2.798 m<sup>2</sup>, yang terjadi diluar sepengetahuan Penggugat yang didasarkan adanya kesalahan penyitaan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surakarta, yang mana yang disita seharusnya aset milik Perusahaan PT. Kusuma Mulia, namun ternyata yang disita aset milik pribadi gono gini Penggugat bersama istrinya bernama Niniek Kusumaningrum. -----

3. Bahwa gugatan Penggugat yang mendasarkan pada alasan tidak sahnya pelelangan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena :-----

- Sampai dengan saat ini belum ada putusan pengadilan yang menyatakan pelelangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta pada tanggal 30 Oktober 2018 atas tanah



Sertifikat Hak Milik No. 346, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur Tanggal 18-05-1981 No. 2350/Sriwedari/1981, Luas  $\pm 2.798 \text{ m}^2$  adalah dinyatakan tidak sah.--  
- Bahwa terhadap sah tidaknya pelaksanaan lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta pada tanggal 30 Oktober 2018 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 346, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur Tanggal 18-05-1981 No. 2350/Sriwedari/1981, Luas  $\pm 2.798 \text{ m}^2$ , saat ini masih dalam proses pemeriksaan gugatan Tata Usaha Negara No. 6/G/2019/PTUN.Smg di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan obyek sengketa Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 tanggal 30 Oktober 2018.-----

4. Bahwa oleh karena belum ada putusan pengadilan yang menyatakan Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 tanggal 30 Oktober 2018 dan turunnya berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018, maka gugatan Penggugat dengan alasan **pelelangan yang tidak sah adalah prematur**, dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk* *verklaard/NO*).

-----

**EKSEPSI KEDUA : GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR**  
**(OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan dengan jelas tentang ketentuan pasal 53 ayat 2 huruf a dan b, yaitu tentang alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.-----

Halaman 37 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya huruf D angka 7 b tidak menguraikan dengan jelas dan rinci mengenai perbuatan Tergugat yang dapat dikategorikan telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu *asas kepastian hukum, asas profesionalitas dan asas tertib penyelenggaraan negara*. Penggugat dalam dalil gugatannya hanya menerangkan definisi/ pengertian tentang asas-asas pemerintahan yang baik, tanpa menguraikan dengan jelas dan rinci tentang perbuatan Tergugat yang dianggap oleh Penggugat telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik.-----

3. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak menguraikan dengan jelas tentang alasan-alasan gugatannya menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak apat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*)

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala hal yang termuat dalam eksepsi di atas, *mutatis mutandis* mohon dianggap termuat dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini,.
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi.
3. Bahwa obyek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Sertifikat Pengganti karena Lelang Eksekusi Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 346, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur Tanggal 18-05-1981 No. 2350/Sriwedari/1981, Luas ± 2.798 m<sup>2</sup> atas nama OEI HANDOKO PRASETIYO, IR terbit tanggal 11-02-2019. -----
4. Bahwa alasan gugatan Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat huruf D angka 1 adalah karena telah terjadi pelelangan yang tidak sah





melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta pada tanggal 30 Oktober 2018 terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 346, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur Tanggal 18-05-1981 No. 2350/Sriwedari/1981, Luas  $\pm$  2.798 m<sup>2</sup>, yang terjadi diluar sepengetahuan Penggugat yang didasarkan adanya kesalahan penyitaan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surakarta, yang mana yang disita seharusnya aset milik Perusahaan PT. Kusuma Mulia, namun ternyata yang disita aset milik pribadi gono gini Penggugat bersama istrinya bernama Niniek Kusumaningrum.-----

5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan Penggugat tersebut, karena Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya SHM No. 00346, luas  $\pm$  2798 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Surakarta yang dibeli dari hasil lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta pada tanggal 30 Oktober 2018, dengan harga pembelian Rp. 72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah) berdasarkan Kutipan Risalah lelang No. : 675/38/2018 tertanggal Surakarta 12 Nopember 2018. Pada saat lelang SHM No. 00346 atas nama : 1. Drs. RUDY INDIJARTO, Akt, 2. Ny. NINIEK KUSUMA NINGRUM ( **Dokumen SHM tidak dikuasai berdasarkan Surat Pernyataan Hak Kepemilikan atas Asset Sita berupa Tanah dari Wajib Pajak/ penanggung pajak tidak dikuasai dari Kepala Pelayanan Pajak Pratama Surakarta tanggal 20 September 2018**),-----

6. Bahwa Risalah Lelang diperlakukan sama seperti halnya Akta yang diterbitkan Notaris/PPAT dan hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 94 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, yang berbunyi : **"Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse**





*Risalah Lelang sesuai kebutuhan;”* Dalam bunyi pasal tersebut, dengan jelas disebutkan bahwa Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli sehingga dengan begitu Risalah Lelang ini merupakan sebuah produk hukum perdata dimana layaknya Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT yang dapat digunakan untuk kepentingan balik nama.-----

**7.** Bahwa dengan dasar Kutipan Risalah lelang No. : 675/38/2018 tertanggal Surakarta 12 Nopember 2018 tersebut, tanah SHM No. 00346 hasil lelang tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengurus peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan telah **terbit SHM No. 00346, tanggal 23 Januari 2019** (bukan tanggal 11-02-2019 sebagaimana dalil gugatan Penggugat) atas nama OEI HANDOKO PRASETIYO, IR (Tergugat II Intervensi).-----

**8.** Bahwa Tergugat II Intervensi adalah Pembeli Lelang yang beriktikad baik dan telah memenuhi segala persyaratan lelang yang ditentukan oleh Pejabat Lelang, dan juga telah mengurus peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga harus dilindungi hak dan kepentingan hukumnya oleh undang-undang.-----

**9.** Bahwa proses penerbitan Sertifikat Pengganti No.00346 karena Lelang Eksekusi Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta, yang terbit tanggal 23 Januari 2019 adalah sudah sesuai dengan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana peralihan tanah bisa dilakukan atas dasar lelang.-----

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam bagian eksepsi dan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi



mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :-----

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II Intervensi cukup beralasan dan dapat diterima;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).-----

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan penerbitan Sertifikat Pengganti karena Lelang Eksekusi Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 Tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 346, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur Tanggal 18-05-1981 No. 2350/Sriwedari/1981, Luas  $\pm$  2.798 m<sup>2</sup> atas nama OEI HANDOKO PRASETIYO, IR terbit tanggal 23-01-2019 yang diterbitkan oleh Tergugat adalah sudah benar dan sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat maupun Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik atas Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat dan Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat II Intervensi tertanggal 20 Mei 2019 dan sebaliknya atas Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 27 Mei 2019 selengkapnya sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara

Halaman 41 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



Persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-29, sebagai berikut:-----

1. Bukti P – 1 : Kartu Tanda Penduduk a.n. Drs. Rudy Indijarto S, Akt. NIK. 3372041611650005 ( fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti P – 2 : Sertipikat Hak Milik Nomor : 346, Kelurahan Sriwedari, Surat Ukur Gambar Situasi. Tanggal 18-5-19891 No. 2350/1981 Luas ± 2798 m<sup>2</sup> (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
3. Bukti P – 3 : Surat Kabar Harian Solopos Halaman III, tanggal 29 Januari 2019 mengenai Pengumuman Nomor : HP.02.02/330/33.72/II/2019, tanggal 25 Januari 2019 telah diterbitkannya Sertipikat pengganti Hak Milik No. 346 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
4. Bukti P – 4 : Surat dari Drs. Rudy Indijarto S, Akt , tanggal 04 Februari 2019 Perihal : Permohonan Pemblokiran yang ditujukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Surakarta ( fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
5. Bukti P – 5 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Nomor : HP.03.02/467- 33.72/II/2019, tanggal 11 Februari 2018, Perihal : Permohonan Pemblokiran yang ditujukan kepada Drs. Rudy Indijarto S. Akt. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
6. Bukti P – 6 : Surat Tanda Terima Dokumen Blokir, tanggal 12 Februari 2019 yang dikeluarkan oleh Badan



- Pertanahan Nasional Kota Surakarta (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
7. Bukti P – 7 : Surat Kuasa Khusus dari Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akt kepada Arsy Nuur M.Y.Ujiantoro, SH.,MH. untuk mewakili ke Kantor Pertanahan (BPN) Surakarta, tanggal 25 Februari 2019 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
8. Bukti P – 8 : Surat dari Kuasa Hukum Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akt., tanggal 25 Februari 2019, perihal : Permohonan Surat Tanggapan Blokir yang ditujukan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Surakarta ( fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
9. Bukti P – 9 : Surat dari An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Nomor : HP.03.02/620-33.72-300/II/2019, tanggal 27 Februari 2019, Perihal : Permohonan Blokir yang ditujukan kepada Drs. Rudy Indijarto S. Akt. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 10 Bukti P – 10 : Tanda Terima Surat Gugatan dari Pengadilan Pajak, Nomor : TT – 517/PAN.Wk/BG.2/2018, tanggal 18 Oktober 2018, dengan Penggugat Drs. Rudy Indijarto (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 11 Bukti P – 11 : Surat dari Pengadilan Pajak Nomor : TG.499/PAN.Wk/BG.2/2018, tanggal 18 Oktober 2018, perihal : Permintaan Surat Tanggapan (ST), (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 12 Bukti P – 12 : Surat dari Drs. Rudy Indijarto S, Akt, Nomor : 02/OP/RN/X/2018, tanggal 05 Oktober 2018, Perihal : Gugatan atas Pengumuman Lelang dan Permohonan Putusan Sela yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Pajak (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13 Bukti P – 13 : Kronologis Sengketa Gugatan, Nomor Sengketa Pajak : 008418.99/2018/PP, tanggal 23 Januari 2019, yang diajukan Drs. Rudy Indijarto S, Akt. (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
- 14 Bukti P – 14 : Tanda Terima Surat Gugatan sebagai Penggugat PT. Kusuma Mulia, Nomor : TT – 516/PAN.Wk/BG.2/2018, tanggal 18 Oktober 2018 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 15 Bukti P – 15 : Surat dari Pengadilan Pajak, Nomor : TG.498/PAN.Wk/BG.2/2018, Perihal : Permintaan Surat Tanggapan (ST) terhadap Surat Gugatan sebagai Penggugat PT. Kusuma Mulia (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 16 Bukti P – 16 : Surat PT. Kusuma Mulia, Nomor : 02/GL/KM/X/2018, tanggal 05 Oktober 2018, Perihal : Gugatan atas Pengumuman Lelang dan Permohonan Putusan Sela yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Pajak (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
- 17 Bukti P – 17 : Kronologis Sengketa Gugatan, Nomor Sengketa Pajak : 008417.99/2018/PP, tanggal 23 Januari 2019, yang diajukan PT. Kusuma Mulia Nomor : 003/KS/KM/I/2019 (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
- 18 Bukti P – 18 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
- 19 Bukti P – 19 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
- 20 Bukti P – 20 : Pemberitahuan Bantahan Lelang dari Firma Hukum

Halaman 44 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

## Disclaimer

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

- . Saksono Yudiantoro, SH.,MH & Rekan, tanggal 18  
Juli 2018 yang dimuat Harian Solopos, hari Sabtu  
Pahing, 21 Juli 2018 (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);-----
- 21 Bukti P – 21 : Pemberitahuan Bantahan Lelang dari Firma Hukum  
. Saksono Yudiantoro, SH.,MH & Rekan, tanggal 18  
Juli 2018 yang dimuat Harian Jawa Pos Radar Solo,  
hari Senin, 23 Juli 2018 (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);-----
- 22 Bukti P – 22 : Pemberitahuan Bantahan Lelang dari Firma Hukum  
. Saksono Yudiantoro, SH.,MH & Rekan, tanggal 18  
Juli 2018 yang dimuat Harian Solo Metro, hari Rabu,  
25 Juli 2018 ( fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 23 Bukti P – 23 : Pemberitahuan Sengketa Lelang dari Firma Hukum  
. Saksono Yudiantoro, SH.,MH & Rekan, tanggal 20  
Oktober 2018 yang dimuat Harian Solopos hari Sabtu  
Pon, 20 Oktober 2018 (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);-----
- 24 Bukti P – 24 : Pemberitahuan Sengketa Lelang dari Firma Hukum  
. Saksono Yudiantoro, SH.,MH & Rekan, tanggal 20  
Oktober 2018 yang dimuat Harian Solo Metro, hari  
Senin, 22 Oktober 2018 (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);-----
- 25 Bukti P – 25 : Pemberitahuan Sengketa Lelang dari Firma Hukum  
. Saksono Yudiantoro, SH.,MH & Rekan, tanggal 20  
Oktober 2018 yang dimuat Harian Jawa Pos Radar  
Solo, hari Rabu, 24 Oktober 2018 (fotocopy sesuai  
dengan aslinya);-----
- 26 Bukti P – 26 : Surat dari PT. Kusuma Mulia yang ditujukan kepada  
. Yang Mulia Majelis Hakim, tanggal 1 April 2019  
( fotocopy sesuai dengan

Halaman 45 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG





27. Bukti P – 27 : fotocopynya);-----  
Berita Acara Konseling Wajib Pajak, tanggal 25  
Januari 2016 antara Wajib Pajak PT. Kusuma Mulia  
( Rudy Indijarto S, Akt. dengan Kepala Kantor  
pelayanan Pajak Pratama Surakarta (fotocopy sesuai  
dengan aslinya);-----  
28. Bukti P – 28 : Jurnal Pajak PT. Kusuma Mulia SKPKB Tahun Pajak  
2002 sampai dengan tahun 2008 (fotocopy sesuai  
dengan fotocopynya);-----  
29. Bukti P – 29 : Tanda Terima Dokumen dari Drs. Rudy Indijarto S,  
Akt, tanggal 04 – 02– 2018, perihal : Permohonan  
Pemblokiran M. 346/ Sriwedari (fotocopy sesuai  
dengan aslinya);-----  
Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya,  
Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang telah  
bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang  
diberi tanda bukti T – 1 sampai dengan T – 22, sebagai berikut:-----  
1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Milik No. 346 Kelurahan Sriwedari  
(fotocopy sesuai dengan aslinya);-----  
2. Bukti T – 2 : Surat Ukur Nomor : 2350/Sriwedari/1981, Kelurahan  
Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta,  
Provinsi Jawa Tengah, Luas ± 2798 m<sup>2</sup> (fotocopy  
sesuai dengan  
aslinya);-----  
3. Bukti T – 3 : Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti atas  
sebidang tanah Hak Milik Nomor 00346, Kelurahan  
Sriwedari, Kecamatan Laweyan, tanggal 4 Desember  
2018 atas nama Rudy Hartanto selaku kuasa Ir. Oei  
Handoko Prasetyo (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);-----  
4. Bukti T – 4 : Surat Perintah Setor, Nomor berkas Permohonan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27920/2018, tanggal 4 Desember 2018 atas nama

Pemohon Rudy Hartanto untuk biaya salinan surat

ukur (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

5. Bukti T – 5 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta,

Nomor ; HP.02.02/331/33.72//2019, tanggal 25

Januari 2019, perihal : Pengumuman yang ditujukan

kepada Pimpinan Redaksi Surat Kabar Harian Solo

Pos u/b. Bagian Iklan (fotocopy sesuai dengan

aslinya);-----

6. Bukti T – 6 : Surat Kabar Harian Solo Pos, tanggal 29 Januari

2019, halaman 3 tentang Pengumuman Nomor :

HP.02.02/330/33.72//2019, tanggal 25 Januari 2019

(fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

7. Bukti T – 7 : Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas

sebidang tanah Hak Milik Nomor : 346, Kelurahan

Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta,

tanggal 01-02-2019 atas nama Oei Handoko

Prasetyo, IR (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

8. Bukti T – 8 : Tanda terima dari Sunardi untuk Pembayaran

Peralihan Hak-Lelang HM 00346- Sriwedari yang

dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota

Surakarta (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

9. Bukti T – 9 : Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018, tanggal

12 November 2018 yang dibuat oleh Pejabat Lelang

Hartanto, SE.,MM. atas Sertipikat Hak Milik Nomor :

00346/Kelurahan Sriwedari (fotocopy sesuai dengan

aslinya);-----

10 Bukti T – 10 : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan

oleh Drs. Rudy Indijarto Sugiharto, Akt. sebagai

Penggugat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan

Negeri Surakarta, tanggal 11 Maret 2019 (fotocopy

Halaman 47 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sesuai dengan fotocopynya);-----
- 11 Bukti T – 11 : Surat Permohonan Pencatatan Sita atas nama Kantor Pelayanan Pajak Pratama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 00346, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 12 Bukti T – 12 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 630.1/SKPT/347/2018 diterbitkan atas permohonan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, tanggal 13 Juli 2018 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 13 Bukti T – 13 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 630.1/SKPT/486/2018 yang diterbitkan atas permohonan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, tanggal 4 Oktober 2018 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 14 Bukti T – 14 : Surat Permohonan Pencabutan Pencatatan Sita Nomor 4582/33.72-300.7/XI/2017, tanggal 13-11-2017, oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surakarta (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 15 Bukti T – 15 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
- 16 Bukti T – 16 : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 17 Bukti T – 17 : Surat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama  
Surakarta Nomor : S-32123/WPJ.32/KP.06/2018,  
tanggal 14 November 2018, Perihal Pencabutan  
Pencatatan Sita yang ditujukan kepada Kepala  
Kantor ATR/BPN Kota Surakarta (fotocopy sesuai  
dengan aslinya);-----
- 18 Bukti T – 18 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta  
Nomor : 3978/33.72-300.7/XI/2018, tanggal 26  
November 2018, perihal Permohonan Pengangkatan  
Sita yang ditujukan kepada Arya Mahendra sel;aku  
Juru Sita pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama  
Surakarta ((fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 19 Bukti T – 19 : Surat Permohonan Pencatatan Blokir dari Drs. Rudy  
Indijarto S, Akt. terhadap Hak Milik No. 346  
Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan Kota  
Surakarta ( fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- 20 Bukti T – 20 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta  
Nomor : HP.03.02/620-33.72-300/II/2019, tanggal 27  
Februari 2019, Perihal : Permohonan Blokir kepada  
Sdr. Drs. Rudy Indijarto S, Akt (fotocopy sesuai  
dengan aslinya);-----
- 21 Bukti T – 21 : Surat Keterangan Kedudukan Penanggung Pajak  
Pada Wajib Pajak Nomor : KET-  
06/WPJ.32/KP.06/2017 (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);-----
- 22 Bukti T – 22 : Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia  
Nomor 13 tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan  
Sita ( Fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----

Halaman 49 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti T.II Int – 1 sampai dengan T. II Int. – 5, sebagai berikut:---

1. Bukti T. II Int. – 1 : Sertipikat Pengganti karena Lelang Eksekusi Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018, tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 346, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur Tanggal 02-01-2019 No. 2350/Sriwedari/1981, luas  $\pm 2.798 \text{ m}^2$  atas nama Oei Handoko Prasetyo, IRE yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 23-01-2019 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti T. II Int. – 2 : Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018, tanggal 12 November 2018ysng dibust oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
3. Bukti T. II Int. – 3 : Kuitansi, Nomor : 332/RL-675/38/2018, tanggal 01 November 2018, yang diterima dari Oei Handoko Prasetyo, Ir. yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
4. Bukti T. II Int. – 4 : Rincian Uang Hasil Lelang yang dikeluarkan

Halaman 50 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta atas nama Oei Handoko Prasetyo, Ir.sebagai pembeli (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----  
5 Bukti T. II Int. – 5 : Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Perkara Pidana No. 19/ Pid.Sus/2018/PN.Skt atas nama terdakwa Rudy Indijarto S, Akt, tanggal 11 April

2018 (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----  
Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Pihak Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli yang telah disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangan yang selengkapanya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini, pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:-----

Saksi 1. **CHRISTIANA ANGGRAINI, S.ST**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:-----

-----Bahwa saksi bekerja sebagai pencatat data-data dan mengefile dokumennya milik pribadi Pak

Rudy;-----

--Bahwa saksi mengetahui adanya sertifikat tanah milik Pak Rudy yang diblokir; -----  
-Bahwa tanah itu dibeli oleh Pak Rudy dari Pak Luminto yang bekerja di

Sritex pada bulan Agustus 2006;-----  
-----Bahwa tanah itu terletak di Jl. Slamet Riyadi yang merupakan jalan

utama Kota Solo Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan Surakarta, seluas ± 2798 m<sup>2</sup>;-----  
-----Bahwa saksi tahu batas-batas dari tanah itu yaitu sebelah utara Jl.

Slamet Riyadi, sebelah Barat berbatasan dengan Museum Danar Hadi dan pemilik orang, sebelah Selatan Museum Danar Hadi dan pemilik orang, sebelah Timur berbatasan dengan Sami Luwes (super market);---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-- -Bahwa sertifikat yang disengketakan berupa tanah kosong yang ada semak belukarnya dan dibatasi dengan pagar;-----

- Bahwa saksi pernah mendengar adanya pengumuman lelang I atas tanah tersebut pada akhir tahun 2018;-----

- Bahwa saksi tahu kalau tanah itu dilelang karena adanya kasus pajak;---

- Bahwa setahu saksi ada masalah pajak PT. tetapi salah sita yang disita tanah milik pribadi Pak Rudy dan Bu Ninik;-----

- Bahwa tahun 2012 mulai adanya permasalahan pajak dan saksi pernah diminta ke kantor pos untuk bayar masalah PT. pada tahun 2014;-----

- Bahwa saksi mengetahui kalau sertifikat itu disita atau dialihkan dan dilelang pada waktu ke BPN untuk memblokir;-----

- Bahwa saksi mengetahui kalau ada lelang dari Pak Rudy;-----

- Bahwa ada surat pemberitahuan lelang dari kantor lelang;-----

- Bahwa dasar dari blokir adalah sita dan sita dilakukan oleh kantor pajak;

- Bahwa setelah adanya sita kemudian Pak Rudy mengajukan keberatan dan saksi tidak tahu tanggapan dari keberatan yang diajukan Pak Rudy;-

- Bahwa pengumuman lelang pada bulan Juni 2018;-----

- Bahwa saksi mengetahui adanya pengumuman lelang dari surat kabar kemudian yang dilakukan setelah ada pengumuman lelang yaitu bantahan diumumkan 6 (enam) kali di media masa yang intinya jangan membeli karena ada proses hukum;-----

Halaman 52 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada upaya perdamaian antara para pihak;-----
- Bahwa tidak ada pengumuman antara Juni 2018 sampai sekarang;-----
- Bahwa blokir yang pertama pada tanggal 4 Januari 2019 karena tidak lengkap maka disuruh melengkapinya yaitu adanya gugatan dengan menyerahkan berkas tetapi masih kurang persyaratannya dan dikembalikan lagi pada 12 Januari 2019 dengan membawa kelengkapannya yaitu adanya gugatan selanjutnya dari Badan Pertanahan Nasional secara lisan mengatakan bahwa sudah ada pemenang lelang;-----
- Bahwa tanggapan isi surat blokir yang intinya tidak ada hubungan dengan pemilik dari surat isi intinya tidak ada hubungan hukum;-----
- Bahwa pengumuman lelang tanggal 29 Januari 2019 yang intinya sudah diterbitkan sertipikat pengganti;-----

Ahli 1. **SUNARNO,SH., M.Hum**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa sita yaitu suatu proses untuk mendapatkan penguasaan dari pemilik tanah ini untuk menjalankan kewajiban terkait dengan penyitaannya;-----
- -----Bahwa yang berhak menyita adanya pejabat yang diberi mandat berdasarkan peraturan perundang-undangan;-----
- Bahwa tujuan penyitaan untuk menjamin bahwa kewajiban yang dimiliki oleh pemegang kewajiban untuk dijalankan dengan proses dan juga perlindungan hukum agar kewajiban dijalankan secara proporsional;-----
- -Bahwa segala bentuk perikatan tidak boleh merugikan pihak ke 3 jika seseorang punya kewajiban tetapi sekonyong-konyong dibebani dengan barang yang disita maka melanggar perundang-undangan dan

Halaman 53 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan hukum maka tidak sah karena menyita pada orang yang tidak mempunyai kewajiban;-----

-----Bahwa tanah yang disita apakah harus langsung dilelang bahwa penyitaan memberikan kuasa untuk memastikan bahwa kewajiban dijalankan tetapi kalau kewajiban tidak dijalankan maka proses berikutnya mungkin dilelang;-----

-----Bahwa syarat lelang secara umum harus ada legalitas permohonan, subyeknya, obyeknya, prosedur lelang semua itu harus pasti biar tidak salah barang;-----

-----Bahwa legalitas obyek harus ada kualifikasinya bergerak dan tidak bergerak, obyek harus jelas harus ada kejelasan data juridis dan data fisik supaya tidak ada salah penyitaan;-----

-----Bahwa sesuai dengan ketentuan yang ada hak dan kewajiban pemenang lelang dari mendaftarkan peralihan supaya bisa tertib sertifikat, apabila proses ini sudah dilakukan oleh pemenang lelang dan mengajukan permohonan melengkapi surat-surat kemudian terbitlah sertifikat pengganti karena sertifikat lama ditahan oleh wajib pajak yang tidak mau menyerahkan ke kantor pajak pada waktu proses lelang sehingga proses lelang tanpa sertifikat lama, penerbitan ini sebagai pengganti dari sertifikat lama yang tidak ada, sesuai dengan ketentuan memang seperti ini kalau ada lelang dimana wajib pajak tidak menyerahkan apakah ada kewajiban untuk menerbitkan sesuai dengan peraturan yang ada, khusus lelang untuk tanah merupakan eksepsion merupakan perkecualian boleh tidak dengan sertifikat dan ada peraturan tentang Sertifikat Pengganti PP No. 24 Tahun 1997;-----

-Bahwa ketika obyek masih dalam sengketa sudah beralih ke orang lain dibuat status quo dan tidak ada peralihan;-----

--Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan kantor pajak adalah untuk khalayak, menurut pengertian umum publik berarti semua, yang

Halaman 54 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



dimaksud publik adalah memang yang punya kepentingan baik  
kepentingan aktual maupun potensial;-----

-----Bahwa orang yang berkepentingan kalau dipublikasikan wajib  
mengetahui walaupun tidak membaca (apa yang diundangkan walapun  
tidak membaca tidak mengetahui dianggap tahu hukum) hukum  
merupakan produk manusia mungkin satu kesempatan ada kelebihan,  
kesempatan lain ada kelembahan dan proses menuju kesempurnaan  
karena adanya reaksi masyarakat;-----

-----Bahwa hukum adalah suatu hubungan yang memberikan  
hak/kesempatan secara aktual/potensial orang itu mempunyai hak  
karena hubungan hukum bisa muncul karena peristiwa, perbuatan  
karena dokumen ada nama dia yang berarti ada hubungan hukum hal  
yang harus ada dalam hak (obyek, subyek, hubungan hukum dan  
perlindungan hukum;-----

-Bahwa ada permasalahan pajak kemudian kantor pajak melakukan sita  
dan seterusnya yang akhirnya melakukan lelang karena ada lelang  
sehingga timbul sertipikat pengganti, merupakan suatu keputusan  
dalam satu kesatuan berproses atau berdiri sendiri-sendiri kalau analisis  
hukumnya kontak korektif merupakan suatu keterkaitan tetapi untuk  
penilaiannya bisa dibedakan tapi kalau menurut legalitas ada aturan  
sendiri — sendiri yang  
mengatur;-----

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak  
mengajukan saksi, meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi  
pada persidangan tanggal 4 Juli 2019 masing-masing telah menyerahkan  
kesimpulannya selengkapya sebagaimana tewrcantum didalam berita acara  
persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut  
dipertimbangkan dalam putusan ini;-----



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah diuraikan dan tercantum didalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dupertimbangkan dalam Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;-----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana uraian tersebut di atas.;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah dan dimohonkan dicabut dalam perkara ini adalah Sertipikat Pengganti Karena Lelang Eksekusi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor :675/38/2018 tanggal 12-11-2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan SHM Nomor:346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor: 2350/Sriwedari/1981, seluas  $\pm$  2798 m<sup>2</sup> atas nama Oei Handoko Prasetyo IR terbit tanggal 11-02-2019, dimana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.;--

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, masing-masing Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawaban di persidangan pada tanggal 13 Mei 2019 yang di dalamnya juga memuat adanya eksepsi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut.;-----

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa pada pokoknya eksepsi dari Tergugat adalah :-----

Halaman 56 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



1. Tentang Kewenangan Mengadili, dimana Tergugat menyatakan bahwa sengketa ini dapat dikategorikan sengketa perdata karena objek gugatan perkara ini juga menjadi objek gugatan perkara perdata nomor 72/Pdt.G/2019/PN.Skt tanggal 12 Maret 2019 di Pengadilan Negeri Surakarta, yang merupakan sengketa pemilikan dan penguasaan tanah.;-----

2. Tentang Objek sengketa/Gugatan Tidak Jelas, dimana Tergugat menyatakan bahwa objek sengketa/gugatan Penggugat tidak jelas karena objek gugatannya berupa Kebijakan Tata Usaha Negara dari Tergugat dalam menerbitkan sertipikat pengganti saja tanpa mencantumkan Kebijakan Tata Usaha Negara berupa pencatatan peralihan hak karena Lelang.-----

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah :-----

1. Gugatan Penggugat Prematur, dimana Tergugat II Intervensi menyatakan belum ada putusan pengadilan yang menyatakan Risalah Lelang Nomor 675/38/2018 tanggal 30 Oktober 2018 dan turunnya berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor : 675/38/2018 tanggal 12-11-2018, maka gugatan Penggugat dengan alasan pelelangan yang tidak sah adalah premature.;-----
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscur Libel), dimana Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya tidak menguraikan dengan jelas dan rinci mengenai perbuatan Tergugat yang dapat dikategorikan telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur.;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah membantah di dalam repliknya pada tanggal 20 Mei 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Tergugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Prematur yang dalam hal ini berpedoman pada ketentuan pasal 77 ayat (3) *eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.*;-----

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim akan mengurai fakta-fakta hukum dipersidangan berdasarkan alat bukti surat, keterangan saksi yang diajukan di persidangan sebagai berikut :-----

- bahwa pada tanggal 30 Oktober 2018 telah dilaksanakan penjualan lelang atas lelang eksekusi pajak, yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta adapun yang menjadi objek lelang yang terjual adalah sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM Nomor 00346, luas  $\pm 2798 \text{ m}^2$ , terletak di Kel. Sriwedari, Kec. Laweyan, Surakarta, atas nama 1. Doktorandus Rudy Indijarto, 2. Nyonya Niniek Kusumaningrum, dengan pembeli Oei Handoko Prasetyo IR dengan harga Rp.72.000.000.000,00, yang tertuang dalam KUTIPAN RISALAH LELANG Nomor: 675/38/2018. (vide bukti T-9=T.II Int-2)-----
- bahwa pada tanggal 4-10-2018, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran

Halaman 58 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Nomor : 630.1/SKPT/486/2018 untuk keperluan Lelang

No.630.1/SKPT/347/2018 tanggal 13-7-2018.; (vide bukti T-13)-----

- bahwa setelah dilaksanakan penjualan lelang, dilakukan

permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti oleh Rudy Hartanto

selaku kuasa dari Ir. Oei Handoko Prasetyo (pemenang lelang)

kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta. (vide bukti T-3)

beserta bukti pembayaran administrasi atas permohonan Sertipikat

Pengganti Karena Lelang Eksekusi HM 00346-SRIWEDARI,

tanggal 5 Desember 2018 (vide bukti T-4)-----

- bahwa atas dasar permohonan Sertipikat Pengganti tersebut,

maka Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota

Surakarta telah menerbitkan Sertipikat Pengganti objek sengketa a

quo.; (vide bukti T.II Int-

1)-----

- bahwa pada tanggal 25 Januari 2019 telah diumumkan tentang

Penggantian Sertipikat hak atas tanah/hak milik HM Nomor 346

yang tidak diserahkan dalam rangka lelang eksekusi, dengan telah

diterbitkannya Sertipikat pengganti tersebut di atas maka sertipikat

yang lama dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak

atas tanah yang sah. (vide bukti T5 dan bukti T-6)-----

- bahwa selanjutnya oleh pemenang lelang (Ir. Oei Handoko

Prasetyo) yang dalam perkara ini Tergugat II Intervensi

mengajukan permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Nomor HM

00346 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta,

tertanggal 01 Februari 2019. (vide bukti T-7)-----

- bahwa pada tanggal 4 Februari 2019 telah dilakukan oleh

Sunardi selaku kuasa dari Oei Handoko Prasetyo pembayaran

sejumlah biaya atas permohonan Peralihan Hak Lelang dengan

bukti Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan 27014/2019

Halaman 59 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide bukti T-

8)-----  
- bahwa berdasarkan pengakuan dari Penggugat, bahwa Penggugat telah melayangkan gugatan ke PTUN Semarang dengan nomor register perkara Nomor 06/G/2019/PTUN.SMG yang terdaftar di kepaniteraan PTUN Semarang pada tanggal 13 Februari 2019 dengan objek sengketa Kutipan Risalah Lelang Nomor :

675/38/2018.;-----  
- bahwa Penggugat pada tanggal 05 Oktober 2018 telah menerima tanda terima atas surat gugatan Nomor : TT-517/PAN.Wk/BG.2/2018 dari Pengadilan Pajak perihal Gugatan atas Pengumuman Lelang dan Permohonan Putusan Sela.(vide bukti P-10, P-12);-----

- bahwa PT. Kusuma Mulia pada tanggal 05 Oktober 2018 telah menerima tanda terima atas surat gugatan Nomor : TT-516/PAN.Wk/BG.2/2018 dari Pengadilan Pajak perihal Gugatan atas Pengumuman Lelang dan Permohonan Putusan Sela (vide bukti P-14, dan bukti P-16);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas dan dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat dimana pada pokoknya menyatakan telah terjadi Pelelangan yang tidak sah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Nomor 675/38/2018 tanggal 30 Oktober 2018 terhadap sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor 2350/1981, luas  $\pm$  2798 m<sup>2</sup>, Majelis Hakim berpendapat, bahwa Sertipikat Pengganti *in casu* terbit karena adanya serangkaian peristiwa hukum yang melatarbelakangi yaitu adanya lelang eksekusi pajak, dimana adanya lelang eksekusi pajak karena telah dilakukan tindakan sita pajak, hal mana mengenai

Halaman 60 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG





sita pajak sedang diuji di Pengadilan Pajak (vide bukti P-10, P-12, P-14, dan bukti P-16).;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim menilai bahwa terbitnya Sertipikat Pengganti *in casu* merupakan rangkaian proses dari lelang eksekusi pajak, di sisi lain terkait keabsahan terbitnya Risalah Lelang tersebut masih dipersoalkan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan nomor register perkara Nomor 6/G/2019/PTUN.SMG, dimana Penggugat wanprestasi sebagai wajib pajak sehingga Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surakarta melakukan sita pajak atas tanah dan bangunan SHM Nomor 346 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Surat Ukur tanggal 18-05-1981 Nomor 2350/1981, luas  $\pm$  2798 m<sup>2</sup> (vide bukti T-21).;-

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas Majelis Hakim berpendapat masih terdapat rangkaian proses yang mempunyai keterkaitan peristiwa-peristiwa hukum dimana permasalahan pokoknya belum tuntas dan agar tidak terjadi tumpang tindih terhadap suatu keputusan, maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat masih premature karena masih menunggu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap pokok permasalahan.;-----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi atas Gugatan Penggugat Prematur adalah beralasan hukum dan harus dinyatakan diterima.;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat Prematur dinyatakan diterima, maka terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang lain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.;-----

**DALAM POKOK SENGKETA**



Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat Prematur dinyatakan diterima, maka terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi.;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas maka cukup beralasan apabila terhadap gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima.;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini.;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan pasal 100 dan pasal 107 Undang-Undang Peratun, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil para pihak, Majelis Hakim 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 ini.;-----

Mengingat Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan.;-----

#### **MENGADILI**

#### **DALAM EKSEPSI:**

Halaman 62 dari 64 Halaman Putusan Nomor : 17/G/2019/PTUN.SMG



- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Prematur.;-----

**DALAM POKOK SENGKETA:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.;-----
- Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Dalam Sengketa ini sebesar Rp. 428.500,- ( Empat ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari : JUM'AT tanggal 5 Juli 2019 oleh kami **INDAH MAYASARI, S.H.,M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **OKTOVA PRIMASARI, S.H.** dan **LISTYORANI IMAWATI, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari JUM'AT tanggal 5 Juli 2019 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **HARDINI SULISTYOWATI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi. tanpa dihadiri Kuasa Hukum Tergugat;-----

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**1. OKTOVA PRIMASARI, S.H.**

**INDAH MAYASARI, S.H., M.H.**

**2. LISTYORANI IMAWATI, S.H.,M.H**



**PANITERA PENGGANTI,**

**HARDINI SULISTYOWATI, S.H.**

**Perincian Biaya Perkara:**

|  |               |
|--|---------------|
| 1. Biaya Pendaftaran Gugatan                           | Rp. 70.000,-  |
| 2. Biaya ATK   | Rp. 250.000,- |
| 3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah                   | Rp. 102.500,- |
| 4. Materai Putusan                                     | Rp. 6.000,-   |
| Jumlah   | Rp. 428.500,- |
| (Empat ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah) |               |