



P U T U S A N

NOMOR : 028/G/2016/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-pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara :-----

N a m a : **ENDANG KARTINI;**-----

Warga Negara : Indonesia;-----

Pekerjaan : Wiraswasta;-----

Tempat tinggal : Di Jalan Tata Bumi 9b, RT 05/RW 12 Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**PENGGUGAT;**

M E L A W A N

1. **Nama Jabatan** : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN WONOSOBO;**-----

Tempat Kedudukan : Di Jalan Pasukan Ronggolawe Nomor 25 Wonosobo;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 473/600/VI/2016 Tanggal 01 Juni 2016 telah memberikan kuasa kepada :-----

1 **N a m a** : **SONNY DJOKO MARLIJANTO, SH.M,Kn.**-----

Jabatan : Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo;-----

2. **N a m a** : **SUGIANTO, SH.**-----

Jabatan : Kasubsi Perkara Pertanahan pada Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Wonosobo;-----

3. Nama : ICHLAS SABNGIARSO, SP. M.Eng.-----

Jabatan : Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan
Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil
pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo, Beralamat di Jalan
Pasukan Ronggolawe Nomor 25 Wonosobo;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT;**

2. Nama : Ir. BUDI KUSUMA;-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Wiraswasta;-----

Alamat : Jln. Margoyasan PA.II/490 RT. 029 RW. 007,
Kelurahan Gunungketur, Kecamatan
Pakualaman, Kota Yogyakarta;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 28/VII/2016 tanggal 26 Juli 2016
memberikan Kuasa kepada :-----

1. Nama : ALIMIN, SH.-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Advokat;-----

Alamat : Jln. T. Jogonegoro, Mirombo Permai B No.
35 Kelurahan Rojoimo, Kecamatan
Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Jawa
Tengah, Kode Pos 56316;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut:

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara
Semarang Nomor : 028/PEN-DIS/2016/PTUN.SMG Tanggal 26 Mei
2016 Tentang Lolos Dismissal; -----

Halaman 2 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 028/PEN-MH/2016/PTUN.SMG Tanggal 26 Mei 2016 Tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini; -----
3. Telah membaca Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 028/G/2016/PTUN.SMG Tanggal 26 Mei 2016 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara ini; -----
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 028/PEN.PP/2016/PTUN.SMG Tanggal 27 Mei 2016 tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan perkara ini; -----
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 028/PEN.HS/2016/PTUN.SMG Tanggal 14 Juli 2016 Tentang hari dan tanggal Persidangan perkara ini;
6. Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti surat serta mendengarkan keterangan saksi dimuka persidangan; -----
7. Telah membaca berita acara dan berkas perkara ini; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 16 Mei 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 25 Mei 2016 dibawah register Perkara Nomor: 028/G/2016/PTUN.SMG dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 14 Juli 2016, dengan mengemukakan sebagai berikut: -----

OBJEK SENGKETA

SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit

Halaman 3 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi.-----

Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA.-----

TENGGANG WAKTU UNTUK MENGGUGAT

Bahwa fotocopy SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi.-----

Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, baru saja diterima oleh Penggugat pada hari Selasa tanggal 10 bulan Mei 2016, dan yang selanjutnya disertakan dalam Gugatan sebagai bukti awal, sehingga Gugatan diajukan sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 setelah direvisi dengan : Pertama : Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Kedua : Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, yang berbunyi : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, dan sesuai dengan ketentuan pasal 56 Ayat (3) Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 1986 setelah direvisi dengan : Pertama : Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Kedua : Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, yang berbunyi : “Gugatan sedapat mungkin juga disertai keputusan tata usaha negara yang disengketakan oleh Penggugat”.-----

Bahwa upaya Penggugat untuk mendapatkan salinan/fotocopy SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi.-----

Halaman 4 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, dari Tergugat tidak pernah didapatkan, meskipun Tergugat sudah pernah dipanggil dihadapan Komisi A DPRD Kabupaten Wonosobo dan pernah dikirim surat permohonan untuk menyerahkan Objek Sengketa, serta Penggugat datang langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo menghadap dan memohon kepada Tergugat untuk menyerahkan Objek Sengketa, namun Tergugat tetap bersikukuh tidak mau melakukan serah-terima Objek Sengketa kepada Penggugat.-----

Setelah Penggugat menghadap Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo, di Jalan Tumenggung Jogonegoro No. 38 Wonosobo, pada hari Selasa tanggal 10 Mei 2016, sejak jam 09.00 WIB., hingga selesai, untuk memenuhi RISALAH PANGGILAN Guna diberi teguran (Aanmaning). Selanjutnya Penggugat menerima fotocopy SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi.-----

Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA.-----

Setelah nenerima fotocopy Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara ini kepada Panitera/Sekretaris Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu untuk menggugat, Oleh karena Penggugat mendaftarkan Gugatan di Panitera/Sekretaris Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Rabu, tanggal 25 Mei 2016, yaitu hanya dalam tempo15 (lima belas) hari setelah diterimanya Objek Sengketa atau kurang dari sembilan puluh hari.-----

Halaman 5 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



ALASAN DAN DASAR GUGATAN

ALASAN :

Adapun alasan-alasan Gugatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara setelah direvisi dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 selanjutnya direvisi dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, sebagai-berikut :-----

- Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, sebagaimana yang tersurat dalam SERTIPIKAT Hak Milik Nomor : 1708/Desa JARAKSARI, Kecamatan WONOSOBO, Kabupaten WONOSOBO, Propinsi JAWA TENGAH, tanggal terbit 24 – 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995 tanggal pendaftaran 24 – 1 – 2002 208: 51/C/BPN/2002 Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya adalah : 1. GAN ARJUNANTO dan 2. ENDANG KARTINI, luas : ± 300 M2 (Tiga ratus meter persegi), yang berbatasan dengan tanah milik :-----
 - Sebelah Utara : milik Wasis Kusni;-----
 - Sebelah Timur : milik Hartoyo Wibowo;-----
 - Sebelah Selatan : Jalan;-----
 - Sebelah Barat : milik Suhardi BA.-----
- Bahwa Penggugat hingga saat ini yang menguasai dan menempati serta bertanggung-jawab terhadap segala kewajiban atas tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto

Halaman 6 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR
BUDI KUSUMA.-----

- Penggugat menerangkan bahwa Saya Endang Kartini hingga saat ini tercatat sebagai penduduk Kabupaten Wonosobo dengan NIK : 3307096908580003, dan sekaligus bertempat tinggal di Jalan Tata Bumi nomor : 9B RT. 005 RW. 12 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo, adalah merupakan letak geografi posisi Objek Gugatan, yaitu letak posisi tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA.-----

- Penggugat selanjutnya menerangkan bahwa Gan Arjunanto telah meninggal dunia, yang dibuktikan dengan Kutipan Akta Kematian Nomor : 3307-KM-30112013-0031, di Wonosobo, pada tanggal 14 Juni tahun 2013 (dua ribu tiga belas).-----

- Bahwa Penggugat tidak pernah menjual dan atau melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, tersebut dalam SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA. Oleh karena Jual beli itu hakekatnya adalah peralihan hak, dimana pihak yang

Halaman 7 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalihkan hak mendapat kompensasi pembayaran dari yang menerima hak. Fakta dan keadaan yang sebenarnya bahwa Penggugat Endang Kartini tidak pernah menjual dan atau tidak pernah mendapat kompensasi pembayaran dari Insinyur Budi Kusuma, atas tanah dan rumah yang tersebut dalam SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA. -----

- Bahwa pada hari Senin tanggal 2 Mei 2016, telah datang Jurusita Pengadilan Negeri Wonosobo di tempat kediaman saya Endang Kartini, yang bermaksud dan bertujuan untuk menyerahkan RISALAH PANGGILAN Nomor : 07/Pdt.Eks/2012/PN.Wsb., agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo, Jl. Tumenggung Jogonegoro No. 38 Wonosobo, pada hari Selasa tanggal 10 Mei 2016 jam 09.00 WIB., guna diberi teguran (Aanmaning) agar dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak teguran dilaksanakan, dengan sukarela melaksanakan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh SUPRAPTO, SH, selaku kuasa dari Ir. BUDI KUSUMA. Kemudian Jurusita Suko Widodo meminta kepada Saya selaku Termohon Eksekusi untuk membubuhkan tanda tangan pada RISALAH PANGGILAN tersebut. Selanjutnya setelah RISALAH PANGGILAN tersebut dibubuhi tanda tangan oleh Jurusita dan Termohon Eksekusi, kemudian Jurusita Pengadilan Negeri Wonosobo menyerahkan satu lembar RISALAH PANGGILAN kepada Saya Endang Kartini selaku Termohon Eksekusi;-----

Halaman 8 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



- Bahwa pada hari Selasa tanggal 10 Mei 2016, sejak jam 09.00 WIB., hingga selesai, Penggugat menghadap Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo, di Jalan Tumenggung Jogonegoro No. 38 Wonosobo, untuk memenuhi RISALAH PANGGILAN Guna diberi teguran (Aanmaning), dalam kesempatan tersebut Penggugat mengajukan permohonan Salinan Alas Hak dari Ir. Budi Kusuma selaku Pemohon Eksekusi dan sekaligus menyampaikan penolakan untuk menyerahkan tanah dan rumah yang tersebut dalam Objek Sengketa, akhirnya Penggugat MENERIMA KENYATAAN bahwa ternyata SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, telah terjadi perubahan data yuridis dengan pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA.-----
- Selanjutnya setelah menerima fotocopy Objek Sengketa tersebut sebagai bukti awal, maka Penggugat mendaftarkan Gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo selaku Tergugat yang telah merubah data yuridis dan menerbitkan secara melawan hukum SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, tanggal 25 Mei 2016.----
- Adapun kronologi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai-berikut : berawal dari perbuatan hutang –

Halaman 9 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang antara Debitur Endang Kartini dengan Kreditur BTM Karomah dan bahwa SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : \pm 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, dijadikan jaminan hutang jangka pendek oleh Penggugat kepada BTM KAROMAH yang beralamat di Ngeplak Kecamatan Selomerto, Kabupaten Wonosobo. Pada saat jatuh tempo Penggugat bermaksud untuk melunasi hutangnya, akan tetapi Pihak BTM KAROMAH yang dipimpin Ny. Cubi Rahayuningsih dengan sengaja tidak mau menyerahkan SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : \pm 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, yaitu dengan cara melipat-gandakan 3 (tiga) kali lipat jumlah hutang Penggugat yang harus dibayar tunai seketika itu, selanjutnya terjadi sengketa Perdata bahwa Penggugat sadar telah menjadi salah satu korban seorang Rentenir yang sangat meresahkan masyarakat Wonosobo, dan Penggugat sangat terkejut merasa ketakutan, merasa kehilangan kesenangan hidup serta sempat sakit tatkala tanpa sepengetahuan Penggugat SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/ Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, luas : \pm 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, data yuridis telah

Halaman 10 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



berubah terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, yang sangat merugikan kepentingan Penggugat.-----

- Bahwa perbuatan Cubi Rahayuningsih Sang Rentenir tersebut sangat meresahkan masyarakat Wonosobo, oleh karena selain Penggugat telah menjadi korban ada banyak korban lainnya dari praktek-praktek pengaturan peralihan hak atas tanah melibatkan oknum Notaris, melibatkan oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah, melibatkan oknum Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo, sedemikian rupa sehingga korban-korban dari Cubi Rahayuningsih telah mengalami kerugian kehilangan hak atas tanah dan bangunan, oleh karenanya perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Cubi Rahayuningsih sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang melibatkan adik kandungnya Ir. Budi Kusuma tersebut telah bertentangan dengan hukum dan keadilan, sedemikian rupa sehingga produk tata usaha negara yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara yang mengandung cacat hukum, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau batal demi hukum.-----

Kepentingan Penggugat Yang dirugikan :

Bahwa kesalahan yang dilakukan Tergugat oleh karena menyalah gunakan kewenangannya untuk melakukan perubahan data yuridis dengan melakukan pencatatan pendaftaran SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105 /BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir data yuridis telah berubah dengan pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUSUMA, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut dapat merugikan kepentingan Penggugat sebagai berikut :-----

1. Penggugat menderita kerugian atas kehilangan haknya yaitu aset yang mempunyai nilai ekonomi, yaitu penilaian harga jual aset yang tersebut dalam SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105 /BPN/1995, luas : \pm 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, senilai \pm Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), dan keuntungan yang seharusnya diperoleh atas penjualan aset yang mempunyai nilai ekonomi, yaitu penilaian harga jual aset yang tersebut dalam SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105 /BPN/1995, luas : \pm 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, senilai \pm Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), oleh karena Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum melanggar Pasal 1365 BW.;-----
2. Penggugat dapat menderita kerugian atas terbitnya hak baru terhadap Insinyur Budi Kusuma, oleh karenanya Tergugat melanggar Pasal 28 huruf (c) Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian II D Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak dan sekaligus merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPperdata;-----

Halaman 12 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



3. Tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah melakukan perubahan data yuridis secara melawan hukum menerbitkan SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105 /BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir data yuridis berubah dengan pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, maka perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan Asas Kecermatan dan kurang hati-hati serta Asas Kepastian Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999.-----

DASAR GUGATAN :

Bahwa Dasar Gugatan yang digunakan oleh Penggugat, oleh karena Tergugat telah bersalah secara melawan hukum melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, dalam melakukan perubahan data yuridis dan menerbitkan SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105 /BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu bertentangan dengan :-----

Halaman 13 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian II D Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak Pasal 28 (c) yang berbunyi : "Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi : dst.,(c) Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian", maka selain GAN ARJUNANTO dan ENDANG KARTINI tidak berwenang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah yang tersebut dalam Objek Sengketa, maka Tergugat telah salah melakukan perbuatan melawan hukum, disinilah letak terjadinya perbuatan penguasa yang sewenang-wenang (willekeur).-----
2. Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998, tentang Peraturan PPAT, yang berbunyi ;"Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun", adapun Perbuatan Hukum Hak Atas Tanah yang wewenang dibuat oleh PPAT, meliputi : 1. Akta mengenai peralihan hak, dan 2. Akta mengenai pembebanan Hak. Oleh karenanya Kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah hanya melekat pada PPAT. Sedemikian rupa sehingga Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut terkandung cacat hukum oleh karena tidak pernah terjadi peralihan hak dari GAN ARJUNANTO dan ENDANG KARTINI kepada INSINYUR BUDI KUSUMA atau tidak ada Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dari GAN

Halaman 14 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



ARJUNANTO dan ENDANG KARTINI kepada INSINYUR BUDI KUSUMA yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);----

3. Pasal 39 Ayat (1) huruf d. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 yang berbunyi : Pejabat Pembuat Akta Tanah, menolak membuat Akta, jika : d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu Surat Kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, sedemikian rupa sehingga perbuatan peralihan hak dari Ny. Cubi Rahayuningsih yang menggunakan surat kuasa mutlak kepada Insinyur Budi Kusuma untuk menerbitkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Djoko Suroso SH., cacat hukum, seharusnya Tergugat menolak melakukan perubahan data yuridis yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang cacat hukum tersebut;-----

4. Perbuatan Tergugat bertentangan dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999, yaitu Asas-Asas Penyelenggara Negara, yang meliputi : Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggara Negara, Asas Kepentingan Umum, Asas Keterbukaan, Asas Proporsionalistis, Asas Profesionalistis, Asas Akuntabilitas, oleh karena tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah melakukan perubahan data yuridis yang merugikan Penggugat, padahal tanah tersebut Hak Milik Penggugat, maka Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu Asas Kecermatan dan atau Azas Kepastian Hukum dalam membuat keputusan.-----

Bahwa Berdasarkan uraian-uraian Alasan dan Dasar Gugatan tersebut di atas ternyata SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105 /BPN/1995,

Halaman 15 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah mengandung cacat hukum, sebab telah dikeluarkan :-----

a. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditentukan oleh Pasal 53 Ayat (2) Huruf a Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yaitu bertentangan dengan :-----

- Pasal 45 Ayat (1) huruf d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi : ... d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.-----
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Syarat dan Prosedur Membuat Sertipikat Tanah, yang mensyaratkan adanya : Pernyataan tanah tidak sengketa dan Pernyataan tanah dikuasai secara fisik;-----
- Pasal 64 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : (2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini;-----

Halaman 16 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian II D Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak Pasal 28 (c) yang berbunyi : “Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi : -----

..... dst.,

(c) Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian”, oleh karena selain GAN ARJUNANTO dan ENDANG KARTINI tidak berwenang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah yang tersebut dalam Objek Sengketa, maka Tergugat telah salah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena keputusan yang dibuatnya yaitu : SERTIPIKAT Hak Milik No. : 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105 /BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA merugikan kepentingan Pihak Penggugat, disinilah letak terjadinya perbuatan penguasa yang sewenang-wenang (willekeur).-----

- Pasal 39 Ayat (1) huruf d. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 yang berbunyi : Pejabat Pembuat Akta Tanah, menolak membuat Akta, jika : d. Salah satu pihak

Halaman 17 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/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

atau para pihak bertindak atas dasar suatu Surat Kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.-----

- b. Bertentangan dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999, yaitu Asas-Asas Penyelenggara Negara, yang meliputi : Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggara Negara, Asas Kepentingan Umum, Asas Keterbukaan, Asas Proporsionalistis, Asas Profesionalistis, Asas Akuntabilitas. Bahwa perbuatan Tergugat dalam penerbitan SERTIPIKAT awalnya Hak Milik Gan Arjunanto dan Endang Kartini Nomor : 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan WONOSOBO, Kabupaten WONOSOBO, Propinsi JAWA TENGAH, tanggal terbit 24 – 10 - 1995, Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 2105/BPN/1995, tanggal pendaftaran 23 – 04 – 2003, 307 : 819/BPN/03 dan tanggal : 23 – 4 – 2003 208 : 207/C/BPN/03, luas : 300 M², terakhir atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, Margoyasan PA. II/490 RT. 029 RW. 007, Kelurahanl. Gunungketur Kecamatan. Pakualaman Kota Yogyakarta yang tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan perubahan data yuridis, padahal dalam SERTIPIKAT tertulis secara jelas bahwa tanah tersebut Hak Milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu melanggar Azas Kepastian Hukum dalam membuat keputusan. Oleh karena telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, dan melanggar ketantuan Pasal 53 Ayat (2) Huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, maka Objek Sengketa tersebut terdapat cacat Yuridis sehingga harus dinyatakan Batal atau Tidak Sah.-----

Halaman 18 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini, untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai-berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya;-----

2. Menyatakan batal atau tidak sah SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105 /BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA.-----

3. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo untuk mencabut dan mencoret SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24 - 10 - 1995, Gambar Situasi Nomor : 2105 /BPN/1995, luas : ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, dari Buku Tanah;-----

4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 28 Juli 2016, dengan mengemukakan sebagai berikut: -----

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.-----

Halaman 19 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/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)



DALAM EKSEPSI

1. Tentang Tenggang Waktu Gugatan

Bahwa menurut Tergugat, dasar dan alasan Penggugat tentang tenggang waktu yang disampaikan oleh Penggugat adalah tidak benar.

Untuk menjelaskan penolakan ini, terlebih dahulu Tergugat sampaikan kronologis penerbitan obyek gugatan berdasarkan data Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari atas nama Ir.

Budi Kusuma sebagai berikut:-----

- Bahwa pada tanggal 24 Oktober 1995 Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo, Gambar Situasi nomor : 2105/BPN/1995 tanggal 23 Oktober 1995 yang merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 1611 dengan batas –batas : -----
Sebelah Utara : Wasis Husni Sebelah Timur : Hartoyo Wibowo
Sebelah Selatan : Jalan Sebelah Barat : Suhardi BA
- Bahwa pada tanggal 18 April 1996 Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 ini berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 95/WSB/BPN/96 tanggal 6 Maret 1996 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Budiadi Gunawan, SH. telah dilakukan pendaftaran peralihan hak ke atas nama Erlina Dwi Kurniawati, SH;-----
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 24 Januari 2002 Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 ini berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 05/WSB/BPN/2002 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Budiadi Gunawan, SH. telah dilakukan pendaftaran peralihan hak ke atas nama 1. Gan Arjunanto 2. Endang Kartini;-----
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1708 Kelurahan Jaraksari atas nama Gan Arjunanto dan Endang Kartini pada tanggal 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2003 (Daftar Isian 307 nomor 819/BPN/03 tanggal 23 Maret 2003) dilakukan pendaftaran peralihan hak keatas nama Ir. Budi Kusuma berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 19/JB/WSB/II/2003 tanggal 20 Februari 2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Djoko Suroso, SH.-----

Bahwa Penggugat pada halaman 2 surat gugatannya menyatakan:

"Bahwa fotocopy SERTIPIKAT Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24-10-1995, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, luas: ± 300 meter persegi. Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegan hak atas nama INSINYUR BUDI KUSUMA, baru saja diterima oleh Penggugat pada hari Selasa tanggal 10 bulan Mei 2016, dan yang selanjutnya disertakan dalam Gugatan sebagai bukti awal, sehingga Gugatan diajukan sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 setelah direvisi dengan: Pertama: Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan kedua : Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang berbunyi : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", dan sesuai dengan ketentuan Pasal 56 Ayat (3) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 setelah direvisi dengan: Pertama: Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 dan kedua : Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009, yang berbunyi: "Gugatan sedapat mungkin juga disertai keputusan tata usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat". Apa yang dinyatakan oleh Penggugat ini adalah tidak benar karena Penggugat telah mengetahui adanya kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo berupa peralihan hak Sertipikat Hak Milik

Halaman 21 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/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

Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten
Wonosobo sejak tahun 2011.-----

Bahwa fakta hukum yang ada, terdapat perkara perdata:-----

1. Perkara nomor: 34/Pdt.G/2011.PN.Wnsb yang telah diperiksa dan
diputus oleh Pengadilan Negeri Wonosobo, dengan Pihak Penggugat Ir.
Budi Kusuma melawan Pihak Tergugat: Gan Arjunanto (Tergugat I) dan
Endang Kartini (Tergugat II) dengan duduk perkara sebagai berikut: -----

➤ Bahwa pada tanggal 10 September 2002 dihadapan Notaris
Budiadi Gunawan, SH. Tergugat I dan II telah menjual tanah dan
bangunan terhadap Ny. Cubi Rahayuningsih Akta Perjanjian No. 9
seharga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) atas
tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik No. 1708 luas ± 300
M² Kelurahan Jaraksari;-----

➤ Bahwa berdasar Akta Perjanjian No. 9 dan Akta Surat Kuasa Jual
No. 10 dari Tergugat I dan II kepada Ny. Cubi Rahayuningsih
dijual kepada Penggugat, jual beli dilakukan dihadapan
Notaris/PPAT Djoko Suroso, SH dengan Akta Jual Beli Nomor:
19/JB/WSB/II/2003;-----

➤ Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 19/JB/WSB/II/2003
yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Djoko Suroso, SH tersebut,
Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan
bersertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708, namun Penggugat
sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut sampai
sekarang tidak dapat menikmati atau menguasai tanah dan
bangunan tetap dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II.
Penggugat sudah memperingati dan menempuh jalan damai agar
Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan dan menyerahkan

Halaman 22 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



tanah dan bangunan kepada Penggugat, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak melaksanakannya;-----

➤ Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa ijin Penggugat, dan perbuatannya sangat merugikan Penggugat, karena Penggugat sampai sekarang tidak dapat menikmati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut;-----

➤ Bahwa jalan damai atau musyawarah sudah tidak dapat ditempuh lagi, maka Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Wonosobo agar permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dapat diselesaikan secara hukum;-----

Adapun isi Putusan Perkara ini, diantaranya:-----

➤ Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Wonosobo atas sebidang tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik No. 1708 seluas kurang lebih 300 M² terletak di Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo, dengan batas-batas:-----

- Sebelah utara : Tanah Wasis Husni;-----
- Sebelah Selatan : Jalan;-----
- Sebelah Barat : Tanah Suhardi BA;-----
- Sebelah Timur : Tanah Hartoyo.-----

➤ Menyatakan bahwa tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik No. 1708 seluas kurang lebih 300 M² atas nama Penggugat adalah Hak Milik Penggugat.-----

2. Perkara nomor: 23/Pdt.G/2012/PN.Wnsb yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Wonosobo dengan Gan Arjunanto dan Endang Kartini sebagai Para Penggugat melawan Ny. Cubi

Halaman 23 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahayuningsih (Tergugat I), Ir. Budi Kusuma (Tergugat II), Budiadi Gunawan, SH (Tergugat III), Bambang Anom Widyaputra, SH.Mkn (Tergugat IV), Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pusat di Jakarta cq. Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Tengah di Semarang cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wonosobo (Turut Tergugat) dengan duduk perkara sebagai berikut:-----

- Bahwa para Penggugat mempunyai sebidang tanah dan rumah di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 atas nama Gan Arjunanto dan Endang Kartini, luas ± 300 M², terletak di Kelurahan Jaraksari Kecamatan/Kabupaten Wonosobo Jawa Tengah, Gambar Situasi tanggal 23-10-1995 No. 2105/BPN/1995;-----
- Bahwa Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya adalah miliknya Para Penggugat, yang pada tanggal: 10 September 2002, dijaminan kepada Tergugat I, dengan uang Pinjaman sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), sebagaimana tersebut di dalam Perjanjian No. 9 dan Kuasa Menjual No. 10, tanggal 10 September 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III / Notaris Budiadi Gunawan, SH;-----
- Bahwa atas Pinjamannya tersebut kepada Tergugat I, Para Penggugat telah mengangsur sesuai Perjanjian antara Tergugat I dan Para Penggugat, sehingga sisa Pinjamannya Para Penggugat, adalah sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);-----
- Bahwa tanah dan bangunan rumah sengketa tersebut diatas yang notabene merupakan Jaminan/Agunan Hutangnya Para Penggugat kepada Tergugat I, ternyata tanpa seijin dan

Halaman 24 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan yang sah dan benar dari Para Penggugat, Tergugat I telah melaksanakan Perjanjian No. 9 dan Kuasa Menjual No. 10, tanggal 10 September 2012, melalui Tergugat IV, yaitu: menjual dan melakukan peralihan hak atas tanah sertipikat tanah dan bangunan rumah sengketa, yang semula atas nama Para Penggugat, menjadi atas nama Tergugat II, pada tanggal 20 Februari 2003, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli no. 19/JB/WSB/II/2003;-----

- Bahwa kemudian pada tanggal 23 April 2003, Turut Tergugat mencatat tanggal pendaftaran jual beli dan peralihan hak atas tanah sertipikat tanah berikut rumah sengketa, berdasar Akta Jual Beli No. 19/JB/WSB/II/2003 dari semula atas nama Para Penggugat menjadi atas nama Ir. Budi Kusuma.-----

Adapun isi Putusan Perkara ini adalah:-----

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.450.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).-----

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, dengan melihat data yang diuraikan pada kronologis tersebut diatas, terjadinya peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo dari Gan Arjunanto dan Endang Kartini ke atas nama Ir. Budi Kusuma sebagai obyek sengketa tersebut dikeluarkan pada tanggal 23 Maret 2003 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo selaku Pejabat Tata Usaha Negara, dan berdasarkan perkara perdata yang telah diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Wonosobo yaitu Perkara Nomor:

Halaman 25 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



34/PDT.G/2011/PN.WNSB, Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN.Wnsb dan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 36/Pdt.G/2014/PT.Smg serta Mahkamah Agung RI Nomor: 1726 K/PDT/2014 dimana Penggugat juga sebagai pihak dalam perkara ini maka sudah jelas dan terang benderang bahwa sejak tahun 2011 Penggugat telah mengetahui Obyek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo telah beralih ke atas nama Ir. Budi Kusuma.-----

Bahwa gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 25 Mei 2016, dengan demikian alasan mengenai jangka waktu pengajuan gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena telah kadaluarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu 90 (Sembilan puluh hari) seperti yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.-----

2. Kompetensi Absolut

Bahwa Penggugat menyampaikan dalam alasan dan dasar gugatan yang tertuang dalam halaman 3 surat gugatannya, yang menyatakan bahwa: "*Penggugat adalah pemilik yg sah atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya, sebagaimana yang tersurat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24-10-1995, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995 tanggal pendaftaran 24-1-2002 208: 51/C/BPN/2002 Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya adalah: 1. Gan Arjunanto dan 2. Endang Kartini, luas: ± 300 M² yang berbatasan dengan tanah milik:-----*

- *Sebelah Utara : milik Wasis Husni;-----*
- *Sebelah Timur : milik Hartoyo Wibowo;-----*

Halaman 26 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



- *Sebelah Selatan* : jalan;-----
- *Sebelah Barat* : milik Suhardi BA.-----

Bahwa pada alinea 3 halaman 4 surat gugatannya, Penggugat menyatakan: “ *Penggugat tidak pernah menjual dan atau melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24-10-1995, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, luas : ± 300 M². Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama Insinyur Budi Kusuma. Oleh karena Jual Beli itu hakekatnya adalah peralihan hak, dimana pihak yang mengalihkan hak mendapat kompensasi pembayaran dari Insinyur Budi Kusuma, atas tanah dan rumah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24-10-1995, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, luas : ± 300 M². Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama Insinyur Budi Kusuma*”.

Bahwa pada alinea 4 halaman 5 surat gugatannya, Penggugat menyatakan: “ *adapun kronologi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut: berawal dari perbuatan hutang-piutang antara Debitur Endang Kartini dengan Kreditur BTM Karomah dan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24-10-1995, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, luas : ± 300 M². Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, dijadikan jaminan hutang jangka pendek oleh Penggugat kepada BTM Karomah yang beralamat di Ngemplak*



Kecamatan Selomerto, Kabupaten Wonosobo. Pada saat jatuh tempo Penggugat bermaksud untuk melunasi hutangnya, akan tetapi Pihak BTM Karomah yang dipimpin Ny. Cubi Rahayuningsih dengan sengaja tidak mau menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708/Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24-10-1995, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, luas : ± 300 M². Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, yaitu dengan cara melipat gandakan 3 (tiga) kali lipat jumlah hutang Penggugat yang harus dibayar tunai seketika itu, selanjutnya terjadi sengketa Perdata bahwa Penggugat sadar telah menjadi salah satu korban seorang rentenir yang sangat meresahkan masyarakat Wonosobo, dan Penggugat sangat terkejut merasa ketakutan, merasa kehilangan kesenangan hidup serta sempat sakit tatkala tanpa sepengetahuan Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24-10-1995, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, luas : ± 300 M². Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini data yuridis telah berubah terakhir pemegang hak atas nama Insinyur Budi Kusuma, yang sangat merugikan kepentingan Penggugat.-----

Dari uraian duduk perkara dan dalil-dalil gugatan seperti yang disampaikan oleh Penggugat pada halaman 3 dan 4 Surat Gugatannya seperti yang diuraikan Tergugat pada point tersebut diatas, Tergugat mendapatkan fakta hukum bahwa pokok sengketa gugatan Pengugat adalah permasalahan kepemilikan hak atas tanah dan adanya perbuatan hukum perdata jual beli tanah dan bangunan.-----

Fakta hukum lain ditemukan bahwa permasalahan kepemilikan hak atas tanah dan perbuatan hukum perdata jual beli Sertipikat Hak

Halaman 28 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24-10-1995, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, luas : ± 300 M² atas nama Ir. Budi Kusuma telah diuji oleh Pengadilan Negeri Wonosobo selaku Badan Peradilan yang berwenang untuk menguji permasalahan keperdataan obyek sengketa ini melalui Perkara Nomor: 34/PDT.G/2011/PN.WNSB dan 23/Pdt.G/2012/Pn.Wnsb serta telah diuji/diperiksa oleh Pengadilan Tinggi Semarang melalui Putusan Banding Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 36/Pdt/2014/PT.Smg. Oleh Mahkamah Agung RI telah pula diuji dan diperiksa perkara ini melalui Putusan Kasasi Nomor: 1726 K/PDT/2014, sehingga perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht*).-----

Sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 huruf (a) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa obyek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara (bukan objek Tata Usaha Negara) dan bukan wewenang lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara karena menyangkut sengketa keperdataan.-----

Sehubungan dengan fakta hukum tersebut, Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----

Dalam penjelasan pasal 2 huruf (a) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dinyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, misalnya keputusan yang menyangkut masalah jual beli yang dilakukan antara instansi pemerintah dan perseorangan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata.-----

Halaman 29 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



3. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libels*)

Bahwa menjadi hak sepenuhnya dari Penggugat untuk menggugat siapa saja yang dianggapnya telah menciderai hak dari Penggugat, namun hak tersebut tidaklah mutlak atau tidak ada batasannya.-----

Bahwa dalam suatu gugatan yang diajukan, harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan (*Fundamentum Petendi atau Posita*) harus dikemukakan dengan jelas yaitu memuat alasan-alasan berdasarkan hukum (Retno Wulan Sutanto, SH, Halaman 23 Buku Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek).-----

Bahwa pada alinea 2 halaman 8 surat gugatannya, Penggugat menguraikan: “ bahwa Dasar Gugatan yang digunakan oleh Penggugat , oleh karena Tergugat telah bersalah secara melawan hukum melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.-----

Bahwa dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme adalah tidak tepat karena tidak mempunyai relevansi dengan pokok perkara. Undang-Undang ini memuat tentang ketentuan yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan penegakan hukum terhadap tindak pidana korupsi, kolusi dan nepotisme yang khusus ditujukan kepada para Penyelenggara Negara dan Undang-Undang ini merupakan bagian atau



subsistem dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum terhadap perbuatan korupsi, kolusi dan nepotisme.

Selanjutnya Penggugat menyatakan: *“dalam melakukan perubahan data yang yuridis dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Propinsi Jawa Tengah, tanggal terbit 24-10-1995, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, luas : ± 300 M². Awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama Insinyur Budi Kusuma, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu bertentangan dengan:-----*

- 1. Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian II D Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak Pasal 28 (c) yang berbunyi : “ Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah. Jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi: dst., (c) Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian”, maka selain Gan Arjunanto dan Endang Kartini tidak berwenang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah yang tersebut dalam Obyek Sengketa, maka Tergugat telah salah melakukan perbuatan melawan hukum, disinilah letak terjadinya perbuatan penguasa yang sewenang-wenang (willekeur).-----*
- 2. Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998, tentang Peraturan PPAT, yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi*

Halaman 31 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”, adapun Perbuatan Hukum Hak Atas Tanah yang wewenang dibuat oleh PPAT, meliputi: 1. Akta mengenai peralihan hak, dan 2. Akta mengenai pembebanan Hak. Oleh karenanya kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah hanya melekat pada PPAT. Sedemikian rupa sehingga Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut terkandung cacat hukum oleh karena tidak pernah terjadi peralihan hak dari Gan Arjunanto dan Endang Kartini kepada Insinyur Budi Kusuma atau tidak ada Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dari Gan Arjunanto dan Endang Kartini kepada Insinyur Budi Kusuma yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);-----

Berdasarkan apa yang dinyatakan Penggugat diatas, Penggugat juga telah keliru dalam menggunakan dasar hukum Peraturan Pemerintah/PP Nomor: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai dasar hukum gugatannya, yang mana PP ini sejak tanggal 8 Oktober 1997 sudah tidak berlaku lagi sebagai dasar hukum dalam kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia, karena telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut.-----

Demikian juga Penggugat dalam dalil-dalil gugatan lainnya mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT, adalah suatu kesalahan yang nyata karena kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak dalam rangka Pemeliharaan Data



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 37 dalam PP tersebut.-----

Pada alinea 2 halaman 10 surat gugatannya, Penggugat menyebutkan: "Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Syarat dan Prosedur Membuat Sertipikat Tanah, yang mensyaratkan adanya: Pernyataan tanah tidak sengketa dan pernyataan tanah dikuasai secara fisik. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Penggugat tidak benar, karena Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2012 adalah bukan peraturan yang mengatur tentang standar pelayanan pertanahan melainkan peraturan tentang Unit Layanan Pengadaan Barang/Jasa di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Peraturan ini tidak mempunyai hubungan hukum untuk dijadikan dasar dalil gugatan Penggugat.-----

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta diatas dapat disimpulkan, Penggugat dalam mendasarkan dalil-dalil gugatannya telah salah dalam menerapkan dasar hukum dalam gugatannya.-----

Bahwa gugatan Penggugat juga tidak disusun secara sistematis, dimana dasar gugatan atau dasar tuntutan yang memuat penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek sengketa dan dasar fakta yang memuat penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi diantara Penggugat dan materi atau obyek perkara atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat tidak diuraikan secara runut dan jelas.-----

Dengan fakta tersebut, Tergugat berpendapat gugatan yang diajukan Tergugat tidak jelas dan kabur (*obscur libels*),

Halaman 33 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat tersebut.-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa benar Tergugat sesuai tugas dan kewenangannya pada tanggal 23 Maret 2003 telah melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pertanahan berupa pendaftaran peralihan hak jual beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari luas \pm 300 M², Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995 tanggal 23 Oktober 1995 terletak di Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah semula atas nama Gan Arjunanto dan Endang Kartini menjadi ke atas nama Ir. Budi Kusuma berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 19/JB/WSB/II/2003 tanggal 20 Februari 2003 yang dibuat oleh PPAT Djoko Suroso, SH;-----
3. Bahwa berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
4. Bahwa selanjutnya, dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional



Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan Pelayanan Pertanahan pada kelompok pelayanan: Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Kode Bagan Alir BPNRI. II. 1, Jenis Pelayanan: Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun, Bab persyaratan pendaftaran peralihan hak karena jual beli, dengan lebih terinci menyebutkan persyaratan pendaftaran peralihan hak jual beli sebagai berikut:-----

(1) Permohonan pendaftaran peralihan hak jual beli dengan melampirkan:-----

- a. Akta Jual Beli dari PPAT;-----
- b. Sertipikat Asli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah;-----
- c. Bukti identitas penjual pembeli;-----
- d. Surat kuasa apabila dikuasakan;-----
- e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, 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;-----
- g. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan.-----

5. Bahwa pendaftaran peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari luas \pm 300 M², Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995 tanggal 23 Oktober 1995 terletak di Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah tersebut telah sesuai dengan persyaratan dan bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 103 Ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 yaitu berupa :-----

- a. Surat permohonan pemindahan hak dari pemohon tanggal 7 April 2003;-----
- b. Asli Sertipikat Hak Milik : 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo;-----
- c. Akta Jual Beli Nomor: 19/JB/WSB/II/2003 tanggal 20 Februari 2003 yang dibuat oleh PPAT Djoko Suroso, SH;-----
- d. Surat Setoran Pajak Penghasilan (SSP-PPh Final) tanggal 10 April 2003;-----
- e. Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) An. Ir. Budi Kusuma tanggal 20 Februari 2003;-----
- f. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tanggal 2 Januari 2003;-----
- g. Surat Kuasa Notarial nomor 10 tanggal 10 September 2002;-----
- h. Foto copy identitas pemohon, berupa KTP Ir. Budi Kusuma.-----

6. Bahwa dengan keterangan dan uraian di atas menjadi jelas kegiatan pemeliharaan data pertanahan berupa pendaftaran peralihan hak atas tanah obyek sengketa telah dilaksanakan oleh Tergugat berdasarkan seluruh berkas dan dokumen yang dipersyaratkan dan diproses sesuai tugas, kewenangan dan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa Tergugat dalam melaksanakan apa yang menjadi kewenangannya melanggar hukum seperti yang didalilkan dalam Posita gugatan Penggugat di halaman 9 s/d 11 surat gugatannya dan dalil Tergugat telah melanggar hukum ditolak, sehingga Sertipikat Hak Milik

Halaman 36 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/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

Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Provinsi Jawa Tengah, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995 tanggal 23 Desember 1995 luas \pm 300 M² Atas Nama Ir. Budi Kusuma sah secara hukum.-----

7. Bahwa Tergugat dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah obyek sengketa tersebut telah diproses sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 dan tidak pula melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari luas \pm 300 M², Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995 tanggal 23 Oktober 1995 terletak di Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah dari semula atas nama nama Gan Arjunanto dan Endang Kartini menjadi ke atas nama Ir. Budi Kusuma berdasarkan Akta Jual Beli No.: 19/JB/WSB/II/2003 tanggal 20 Februari 2003 yang dibuat oleh PPAT Djoko Suroso, SH yang dilakukan Penggugat adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan sudah sesuai dengan apa yang menjadi tujuan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah di Indonesia; Sehingga, kembali Tergugat sampaikan bahwa tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa Tergugat dalam melaksanakan apa yang menjadi kewenangannya melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dan dalil Penggugat yang menyatakan

Halaman 37 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Tergugat melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) harus ditolak;-----

8. Bahwa terhadap gugatan yang tidak dijawab secara khusus, bukan berarti bahwa Tergugat mengakui atau membenarkan dalil gugatan Penggugat, melainkan Tergugat menganggap bahwa dalil gugatan tersebut telah terjawab bersama jawaban yang lain atau Tergugat menganggap bahwa dalil gugatan tersebut tidak ada relevansinya dengan pokok gugatan atau dengan kedudukan Tergugat.-----

Bahwa berdasarkan uraian dalam jawaban ini, dihubungkan satu dengan yang lain, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :-----

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat.-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan pendaftaran peralihan hak jual beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari luas \pm 300 M², Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995 tanggal 23 Oktober 1995 terletak di Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah dari semula atas nama nama Gan Arjunanto dan Endang Kartini menjadi ke atas nama Ir. Budi Kusuma telah dilaksanakan berdasarkan kewenangan, persyaratan dan prosedur ketentuan hukum yang berlaku;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo Provinsi Jawa Tengah, Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995 tanggal 23 Oktober 1995 luas \pm 300 M² Atas Nama Ir. Budi Kusuma sah secara hukum;-----



4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 18 Agustus 2016, dengan mengemukakan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas dan keras semua dalil – dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat Intervensi;-----
2. Bahwa obyek gugatan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 2 huruf a berbunyi : Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara Menurut Undang-Undang ini: a. *Keputusan Tata Usaha Negara merupakan perbuatan Hukum Perdata*.-----

Atas dasar tersebut diatas Tergugat Intervensi menyampaikan alasan, dasar hukum serta fakta – fakta hukum bahwa Obyek Gugatan merupakan perbuatan hukum perdata, dengan bukti sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat bersama dengan Suaminya Gan Arjunanto telah memberikan Surat Kuasa dengan Akta Notaris Budiadi Gunawan, SH, No 10 tanggal 10 September 2002 kepada Nyonya Cubi Rahayuningsih, khusus untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual mengalihkan hak sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1708 Kelurahan Jaraksari, atas nama 1.Gan Arjunanto
2. Endang Kartini, Gambar situasi tanggal 23 Oktober 1995 No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2105/BPN/1995 Luas \pm 300 M², sehingga hal ini merupakan perbuatan hukum perdata;-----

- b. Bahwa Penggugat telah membuat Perjanjian dengan Akta Notaris Budiadi Gunawan, SH No 9 tanggal 10 September 2002 menerangkan bahwa Obyek Gugatan telah dibeli oleh Nyonya CUBI RAHAYUNIGSIH dengan harga Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dengan dibuktikan Kwitansi tanda penerimaan uang yang ditanda tangani oleh Penggugat (Endang Kartini) dan Suaminya (Gan Arjunanto) pada tanggal 27 September 2002 secara jelas dan tegas bahwa tindakan menjual Obyek Gugatan merupakan perbuatan hukum perdata, sehingga tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara, maka gugatan Pengugat wajib ditolak;-----
 - c. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli tanggal 20 Pebruari 2003 Nomor : 19/JB/WSB/II/2003 dibuat oleh Notaris Djoko Suroso, SH PPAT/Notaris, Tergugat Intervensi telah melakukan jual beli dengan Nyonya Cubi Rahayuningsih yang telah diberi kuasa oleh Pengugat dan suaminya (Gan Arjunanto) dengan Surat Kuasa tanggal 10 September 2002, yang kemudian melakukan Jual Beli atas Obyek Gugatan ini, sehingga hal ini merupakan perbuatan hukum perdata dengan demikian tidak termasuk keputusan tata usaha negara maka gugatan Penggugat wajib ditolak;-----
3. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi : *Gugatan hanya dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;*-----

Halaman 40 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga anggapan Penggugat dalam dalilnya baru memperoleh foto copy obyek gugatan Selasa tanggal 10 Mei 2016 adalah BOHONG BESAR, sehingga wajib ditolak karena telah lewat waktu **(kedaluwarsa)**, hal ini berdasarkan bukti dan fakta hukum sebagai berikut : -----

- a. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1708 Kelurahan Jaraksari, Gambar situasi tanggal 23 Oktober 1995 No. 2105/BPN/1995 Luas \pm 300 M², oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Wonosobo tanggal 24 Oktober 1995 nama pemegang hak terakhir sesuai tanggal pendaftaran 23 April 2003 dengan akta jual beli Nomor 19/JB/WSB/II/2003 dibuat oleh Notaris Djoko Suroso,SH sebagai nama yang berhak adalah Tergugat Intervensi (Ir Budi Kusuma) sehingga tenggang waktu gugatan Penggugat telah lewat;-----
- b. Bahwa pada hari Rabu tanggal 30 Januari 2013 bertempat di Balai Kelurahan Jaraksari, Kecamatan/Kabupaten Wonosobo, Tergugat Intervensi selaku Pemohon Eksekusi mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo, dan Penggugat juga telah diberitahukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo dengan Suratnya Nomor : W12.-U28/42/HK.01/II/2013 tanggal 17 Januari 2013, dengan demikian Penggugat telah MENGETAHUI Obyek sengketa pada tanggal 30 Januari 2013, untuk hadir dalam pelaksanaan eksekusi sehingga Penggugat sudah mengetahui jika Obyek Gugatan sudah menjadi milik Tergugat Intervensi, maka jika Penggugat baru mengetahui obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat Intervensi pada hari Selasa tanggal 10 Mei 2016, adalah tindakan PEMBOHONGAN maka gugatan Penggugat wajib ditolak;-----

Halaman 41 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan : *Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;*-----

Sehubungan dengan gugatan Penggugat yang obyeknya sengketa *Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1708 Kelurahan Jaraksari, atas nama Insinyur BUDI KUSUMA, Gambar situasi tanggal 23 Oktober 1995 No. 2105/BPN/1995 Luas ± 300 M², penerbitan Sertipikat Wonosobo tanggal 24 Oktober 1995, maka berdasarkan Pasal 47 di atas bukan termasuk kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Semarang, akan tetapi menjadi kewenangan peradilan Umum, hal ini sesuai fakta hukum dan bukti yang ada sebagai berikut: -----*

- a. Bahwa Penggugat telah menggugat di Pengadilan Negeri Wonosobo dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor : 23/Pdt.G/2012/PN.Wnsb tanggal 10 Oktober 2013, Penggugat (Endang Kartini) dan suaminya (Gan Arjunanto) telah mengajukan gugatan tentang Obyek sengketa *Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1708 Kelurahan Jaraksari, atas nama Insinyur BUDI KUSUMA, Gambar situasi tanggal 23 Oktober 1995 No. 2105/BPN/1995 Luas ± 300 M², penerbitan Sertipikat Wonosobo tanggal 24 Oktober 1995, di Pengadilan Negeri Wonosobo melawan 1. Ny Cubi Rahayuningsih; 2. Ir. Budi Kusuma; 3. Budiadi Gunawan, SH Notaris; 4. Bambang Anom Widyaputra,SH.MKN, Notaris dan 5, Badan Pertanahan Kabupaten Wonosobo; dengan amar putusanya sebagai berikut:*

Halaman 42 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Dalam Provisi

- Menyatakan tuntutan provisi Para Penggugat tidak dapat diterima;-----

Dalam Eksepsi :-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke Verklaaard);-----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.450.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);-----

b. Bahwa Tergugat Intervensi pada tanggal 14 Desember 2011 mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Wonosobo dengan register perkara Nomor : 34/PDT.G/2011/PN.WNSB tanggal 15 Desember 2011 melawan : 1. Gan Arjunanto sebagai Tergugat I (Suami Penggugat) dan 2. Penggugat sebagai Tergugat II (Endang Kartini) tentang Obyek sengketa *Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1708 Kelurahan Jaraksari, atas nama Insinyur BUDI KUSUMA, Gambar situasi tanggal 23 Oktober 1995 No. 2105/BPN/1995 Luas ± 300 M², penerbitan Sertipikat Wonosobo tanggal 24 Oktober 1995*, dengan amar putusannya sebagai berikut : -----

1. Menyatakan bahwa para Tergugat telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap di persidangan namun tidak hadir;-----
2. Memutus perkara ini dengan tanpa hadirnya Para Tergugat / Verstek;-----
3. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;-----



4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Wonosobo atas sebidang tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik No 1708 seluas kurang lebih 300 M² terletak di Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, dengan batas-batas :-----
 - Sebelah Utara : Tanah Wasis Kusni.-----
 - Sebelah Selatan : Jalan.-----
 - Sebelah Barat : Tanah Suhardi BA.-----
 - Sebelah Timur : Tanah Hartoyo.-----
5. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik No 1708 seluas kurang lebih 300 M² atas nama Penggugat milik Penggugat;-----
6. Menyatakan bahwa penguasaan tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan milik Penggugat tidak sah dan melawan hukum;----
7. Menyatakan secara hukum karena penguasaan tanah dan bangunan milik Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan melawan hukum, maka Tergugat I dan Tergugat II harus mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut diatas kepada Penggugat;-----
8. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau kepada siapapun yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut untuk mengosongkan, menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat;-----
9. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai mengosongkan, menyerahkan tanah dan bangunan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

10. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.118.000,00 (satu juta seratus delapan belas ribu rupiah);---

c. Bahwa Penggugat (Endang Kartini) dan Gan Arjunanto (Suami Endang Kartini) atas Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo : 23/Pdt.G/2012/PN.Wnsb tanggal 10 Oktober 2013, mengajukan BANDING dan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 36/Pdt/2014PT.Smg tanggal 29 Januari 2014, dengan amar putusannya sebagai berikut :-----

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pemanding;-----
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 10 Oktober 2013 Nomor : 23/Pdt.G/2012/PN.Wnsb, yang dimohonkan banding tersebut;-----
- Menghukum Penggugat / Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).-----

d. Bahwa Penggugat (Endang Kartini) dengan Gan Arjunanto (Suami Endang Kartini) pada tanggal 28 Januari 2013 telah mengajukan perlawanan sebagai PELAWAN melawan Tergugat Intervensi sebagai TERLAWAN atas perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Nomor : 34/PDT.G/2011/PN.WNSB, dan oleh Pengadilan Negeri Wonosobo telah diputus dengan Putusan Nomor :

Halaman 45 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



05/Pdt.PL/2013/PN.Wsb tanggal 07 Oktober 2013, dengan amar putusannya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar (kwaad opposant);-----

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;-----

- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sejumlah Rp. 905.000,00 (sembilan ratus lima ribu rupiah).-----

e. Bahwa Penggugat (Endang Kartini) dan Gan Arjunanto (Suami Endang Kartini) selaku Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Kasasi Tergugat Intervensi sebagai Termohon Kasasi atas perkara Nomor : 34/PDT.G/2011/PN.WNSB tanggal 15 Desember 2011, dengan Putusan Makamah Agung RI dalam perkara Nomor : 1726.K/Pdt/2014 tanggal 01 April 2014, dengan amar putusannya sebagai berikut :-----

1. Menolak Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. Gan Arjunanto, 2. Endang Kartini/Ny Gan Arjunanto tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).-----

5. Maka berdasarkan posita sebagaimana angka 4 huruf a s/d e diatas, Pengadilan Tata Usaha Semarang tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat wajib ditolak;-----



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Jawaban Tergugat Intervensi dalam EKSEPSI mohon dibaca yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa benar Tergugat Intervensi adalah sebagai pemegang Hak Milik Obyek Gugatan tersebut Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1708 Kelurahan Jaraksari, atas nama Insinyur BUDI KUSUMA, Gambar situasi tanggal 23 Oktober 1995 No. 2105/BPN/1995 Luas \pm 300 M², penerbitan Sertipikat Wonosobo tanggal 24 Oktober 1995, akan tetapi sejak saat pelaksanaan Eksekusi pengosongan Obyek Sengketa tanggal 30 Januari 2013, Obyek Sengketa MASIH DIKUASAI oleh Sdr. FARID RAHMAN, atas dasar menyewakan dari Penggugat, sehingga tindakan Penggugat menyewakan obyek sengketa yang bukan hak nya adalah suatu perbuatan melanggar hukum, sehingga gugatan Penggugat wajib ditolak;-----
3. Bahwa Sdr. Farid Rahman menempati obyek sengketa tanpa seijin Tergugat Intervensi adalah suatu perbuatan melanggar hukum, maka Penggugat bertanggung jawab dan wajib mengosongkan obyek sengketa dari penguasaan siapapun tanpa syarat;-----
4. Bahwa Tergugat Intervensi dalam memperoleh Obyek Gugatan tersebut Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1708 Kelurahan Jaraksari, atas nama Insinyur BUDI KUSUMA, Gambar situasi tanggal 23 Oktober 1995 No. 2105/BPN/1995 Luas \pm 300 M², penerbitan Sertipikat Wonosobo tanggal 24 Oktober 1995, adalah SUDAH SESUAI PROSEDURE DAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU, maka gugatan Penggugat wajib ditolak;-----
5. Bahwa terhadap dalil – dalil Penggugat yang tidak ada relevansinya dengan pokok gugatan terhadap Tergugat Intervensi, sehingga

Halaman 47 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadikan obyek gugatan adalah kabur (Abscuur libel) sehingga mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----

Bahwa berdasarkan segala apa yang telah terurai dan dijelaskan diatas, maka Tergugat Intervensi mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini apabila terdapat persesuaian pendapat, berkenan memberikan putusan sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat Intervensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);-----
2. Menyatakan Tergugat Intervensi dalam memperoleh Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1708 Kelurahan Jaraksari, Gambar situasi tanggal 23 Oktober 1995 No. 2105/BPN/1995 Luas \pm 300 M², penerbitan sertipikat Wonosobo tanggal 24 Oktober 1995, yang terletak Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, yang semula atas nama 1. Gan Arjunanto, 2. Endang Kartini sekarang menjadi atas nama Insinyur Budi Kusuma, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;-----
3. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1708 Kelurahan Jaraksari, Gambar situasi tanggal 23 Oktober 1995 No. 2105/BPN/1995 Luas \pm 300 M², penerbitan sertipikat Wonosobo tanggal 24 Oktober 1995, yang terletak Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah atas nama Insinyur Budi Kusuma adalah sah secara hukum.-----

Halaman 48 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Apabila Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya, sesuai dengan prinsip dalam sebuah Peradilan Yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Pancasila dan Undang -Undang Dasar 1945, serta semangat penegakan hukum dalam era reformasi hukum (Ex Aquo Et Bono); -----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 18 Agustus 2016 dan terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 25 Agustus 2016 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 25 Agustus 2016, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 1 September 2016; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dalam Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat yang telah dilegalisir serta telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti P – 1 sampai dengan bukti P – 14, sebagai berikut: -

1. Bukti P – 1 : Buku Tanah Hak Milik No. 1708 Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah atas nama Insinyur Budi Kusuma berdasarkan Akta Jual-Beli Tgl 20-2-2003 No. 19/JB/WSB/II/2003 (fotocopy sesuai dengan fotocopynya):-----
2. Bukti P – 2 : Buku Tanah Hak Milik No. 1708 Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah atas nama Gan Arjunanto dan Endang Kartini berdasarkan Akta Jual-Beli Tgl 3-

Halaman 49 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/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

Januari 2002 No. 05/WSB/BPN/2002 (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----

3. Bukti P – 3 : Syarat Membuat Sertifikat Tanah tanggal 20 April 2016 dari Tribune Yogya (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
4. Bukti P – 4 : Kartu Keluarga No. KK : 33.0709.250808.0002 atas nama Gan Arjunanto (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
5. Bukti P – 5 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Endang Kartini (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
6. Bukti P – 6 : Kutipan Akta Kematian dari Pencatatan Sipil NO. AM. 6800000393 atas nama Gan Arjunanto (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
7. Bukti P – 7 : Surat dari Endang Kartini Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo Jl. Tumenggung Jogonegoro No. 38 Wonosobo tanggal 6 Juni 2016 Perihal : Buku Tanah-Hak Milik Nomor : 1708 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
8. Bukti P – 8 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ir. H. Budi Kusuma (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
9. Bukti P – 9 : Perjanjian Nomor 9 tanggal 10 September 2002 dihadapan notaris Budiadi Gunawan, SH. Antara Tuan Gan Arjunanto dan Nyonya Endang Kartini dengan Nyonya Cubi Rahayuningsih (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
10. Bukti P – 10 : Surat Kuasa Nomor 10 tanggal 10 September 2002 dihadapan notaris Budiadi Gunawan, SH. Tuan Gan

Halaman 50 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Arjunanto dan Nyonya Endang Kartini memberi kuasa penuh dan luas kepada Nyonya Cubi Rahayuningsih (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

11. Bukti P –11 : Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (Add. Informandum);-----
12. Bukti P –12 : Pasal 38 dan seterusnya (Add. Informandum);-----
13. Bukti P –13 : Putusan Nomor : 145/Pid.B/2007/PN.Wnsb tanggal 25 Oktober 2007 Atas nama terdakwa Cubi Rahayuningsih, SE Binti Santoso (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
14. Bukti P –14 : Surat Pernyataan Antara Pihak I Cubi Rahayuningsih dengan Pihak II Endang Kartini tanggal 10 Agustus 2007 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dalam Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa surat yang telah dilegalisir dan telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti T – 1 sampai dengan bukti T – 17, sebagai berikut: -

1. Bukti T – 1 : Putusan Perkara Nomor : 34/PDT.G/2011/PN.WNSB tanggal 03 Mei 2012 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti T – 2 : Putusan Perkara Nomor : 23/Pdt.G/2012/PN.Wnsb tanggal 10 Oktober 2013 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
3. Bukti T – 3 : Putusan Banding Perkara Nomor : 36/Pdt/2014/PT. Smg tanggal 7 Pebruari 2014 (fotocopy sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya);-----

4. Bukti T – 4 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1726 K/PDT/2014 tanggal 1 April 2014 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
5. Bukti T – 5 : Surat Pengantar No: 11/PPAT/IV/2003 tertanggal 07 April 2003 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
6. Bukti T – 6 : Surat dari Djoko Suroso, SH kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo mengenai Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
7. Bukti T – 7 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Ir. Budi Kusuma (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
8. Bukti T – 8 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Cubi Rahayuningsih (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
9. Bukti T – 9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2003 atas nama Erlina Dwi Kurniawati, SH. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
10. Bukti T – 10 : Kwitansi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo tertanggal 12-04-2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
11. Bukti T – 11 : Surat Setoran Pajak atas nama Gan Arjunanto/Endang Kartini tanggal 10 – 04 – 2003 (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----

Halaman 52 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/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

12. Bukti T – 12 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Ir. Budi Kusuma tanggal 10 – 04 – 2003 (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
13. Bukti T – 13 : Surat Kuasa Nomor 10 tanggal 10 September 2002 dibuat dihadapan Notaris PPAT Budiadi Gunawan, SH. (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
14. Bukti T – 14 : Akta Jual Beli No. 19/JB/WSB/II/2003 tanggal 20 Februari 2003 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Djoko Suroso, SH.(fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
15. Bukti T – 15 : Buku Tanah Hak Milik No. 1708 Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
16. Bukti T – 16 : Gambar Situasi Nomor 2105/BPN/1995 tanggal 23 Oktober 1995 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
17. Bukti T – 17 : Akta Jual Beli No. 05/WSB/BPN/2002 tanggal 3 Januari 2002 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dalam Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa surat yang telah dilegalisir dan telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti T In.1 sampai dengan bukti T In.9, sebagai berikut: -----

1. Bukti T In. 1 : Perjanjian Nomor 9 tanggal 10 September 2002 dihadapan Notaris Budiadi Gunawan, SH. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti T In. 2 : Surat Kuasa Nomor 10 tanggal 10 September 2002 dibuat dihadapan Notaris PPAT Budiadi

Halaman 53 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/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)



Gunawan, SH. (fotocopy sesuai dengan aslinya);-

3. Bukti T In.3 : Akta Jual Beli No. 19/JB/WSB/II/2003 tanggal 20 Februari 2003 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Djoko Suroso, SH.(fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
4. Bukti T In. 4 : Kwitansi bukti penerimaan uang tanggal 27 September 2002 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
5. Bukti T In.5 : Sertipikat Hak Milik No. 1708 Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah Gambar Situasi Tanggal 23-10-1995 No. 2105/BPN/1995 luas ± 300 m² terakhir atas nama Insinyur Budi Kusuma (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
6. Bukti T In.6 : Surat dari Kantor Advokat Dan Konsultasi Hukum Suprpto, SH. Nomor 098/K-BH/III/2016 tanggal 10 Maret 2016 perihal : Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Perkara Nomor : 34/Pdt.G/2011/PN.Wsb ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
7. Bukti T In.7 : Surat dari Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor : W12-U28/42/HK.01/I/2013 tanggal 17 Januari 2013 perihal : Undangan ditujukan kepada Camat Wonosobo, Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Wonosobo dan Kepala Kelurahan Jaraksari (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);



8. Bukti T In.8 : Penetapan dari Pengadilan Negeri Wonosobo
Nomor : 07/Pdt.Eks/2012/PN.Wnsb. Jo. No.
34/Pdt.G/2011/PN.Wnsb tanggal 26 Nopember
2012 tentang Perintah Eksekusi Pengosongan
(fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
9. Bukti T In.9 : Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo No.
145/Pid.B/2007/PN.Wnsb tanggal 24 Oktober
2007 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 8 (delapan) orang Saksi yang telah disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

Saksi 1. YOYOK MARDIONO:

- Bahwa, Saksi tidak melihat sendiri kejadian yang dialami Penggugat hanya diberitahu oleh Bu Endang Kartini sendiri mengenai perjanjian yang dimiliknyai; -----
- Bahwa, awalnya masalah hutang piutang antara Gan Arjunanto dengan Bu Cubi dan sekitar tahun 2006-2007 bersama-sama dengan Saksi akan menyelesaikan masalahnya itu; -----
- Bahwa, kami bersama dengan Gan Arjunanto mau menyelesaikan masalah tersebut tetapi ditolak oleh Bu Cubi Rahayuningsih yang berkantor di koperasi BTM Karomah; -----
- Bahwa, Saksi tidak tahu mengenai Akta Kuasa Jual yang dibuat di notaris Budiadi Gunawan, SH hanya tahu cerita Bu Endang saja dan Saksi juga tidak tahu apa yang dibicarakan di notaris itu; -----
- Bahwa, Saksi tahu upaya yang dilakukan Gan Arjunanto untuk menyelesaikan masalahnya lapor ke polisi karena setelah ditandatangani



kemudian diberikan ke notaris lain akan dibuatkan proses peralihan hak dan ternyata sudah ada sertifikatnya dan sertifikat itu balik nama pada tahun 2012; -----

- Bahwa, Saksi tahu kalau sertifikat itu telah balik nama dari Pengadilan Negeri Wonosobo; -----
- Bahwa, yang menggugat Ir. Budi Kusuma menggugat Gan Arjunanto dan Endang Kartini karena undangan tidak sampai ke alamat Gan Arjunanto kemudian diputus Verstek (tanpa hadirnya Tergugat) kemudian mengajukan perlawanan dan untuk perlawanannya sudah putus dan sekarang sudah sampai tingkat Kasasi; -----

Saksi 2. FARID RAHMAN:

- Bahwa, sejak Saksi pulang ke Indonesia dari Amerika pada tahun 2010 sampai sekarang; -----
- Bahwa, Saksi dimintai tolong untuk menempati rumah Gan Arjunanto sebagai sahabat akhirnya Saksi mau menempati rumah itu bersama keluarga; -----
- Bahwa, alasan Saksi menempati rumah itu sering ada preman yang datang;-----
- Bahwa, sejak Saksi menempati rumah tersebut bersama keluarga tidak pernah ada preman yang datang; -----
- Bahwa, Saksi tahu kalau Penggugat pinjam uang dari cerita Gan Arjunanto;--
- Bahwa, alamat rumah yang Saksi tempati di Jl. Tata Bumi tetapi untuk nomornya Saksi lupa; -----
- Bahwa, Saksi yang mencari pengacara untuk menyelesaikan permasalahan yang dialami oleh Bu Endang tetapi justru pengacaranya berbalik memihak lawan; -----
- Bahwa, persoalan yang dialami oleh Bu Endang, masalah hutang hingga sertifikatnya dijual dan persoalan hutang Bu Endang terjadi 3 (tiga) tahun



yang lalu; -----

- Bahwa, karena Saksi yang menempati rumah itu maka Saksilah yang membayar listrik dan air; -----
- Bahwa, Saksi membenarkan kalau pernah dilakukan eksekusi di rumah Penggugat; -----
- Bahwa, tidak ada pihak dari koperasi yang datang ke rumah Bu Endang untuk menagih hutangnya; -----
- Bahwa, Saksi pernah mendengar ada pihak lain yaitu Ir. Budi Kusuma; -----
- Bahwa, Saksi mengetahui ada nama Ir. Budi Kusuma karena ada yang datang ke rumah mengirim surat yang isinya 2(dua) sertipikat satu sertipikat atas nama Bu Endang Kartini dan yang lain atas nama Ir. Budi Kusuma;-----
- Bahwa, Ir. Budi Kusuma tidak pernah datang ke rumah Bu Endang Kartini; -
- Bahwa, Saksi sekarang tahu kalau rumah yang tempati itu menjadi objek sengketa; -----
- Bahwa, Saksi tidak meminjamkan uang atau menyewa rumah Gan Arjunanto; -----
- Bahwa, Saksi tidak ingat kalau telah mendapat surat tembusan mengenai eksekusi objek sengketa dan Saksi juga tidak hadir pada tanggal 30 Januari 2013 di Balai Desa; -----

Saksi 3. SITI AMINAH:

- Bahwa, Saksi tahu mengenai permasalahan dari Penggugat karena sama-sama jadi korban dari Bu Cubi dan Saksi pernah bertemu dan kenal dengan Bu Cubi; -----
- Bahwa, rumah yang ditempati oleh Bu Endang Kartini sekarang atas nama Ir. Budi Kusuma; -----
- Bahwa, Saksi tahu upaya Bu Endang dalam mengejar haknya karena masalah utang piutang dengan Bu Cubi yang sekarang sudah balik nama



atas nama Ir. Budi Kusuma; -----

- Bahwa, Saksi tahu kalau yang dijadikan agunan Bu Endang untuk pinjam ke Bu Cubi adalah sertipikat rumah; -----
- Bahwa, Saksi tahu kalau rumah Bu Endang didekat Pengadilan Negeri Wonosobo; -----

Saksi 4. RUSMIYATI:

- Bahwa, Saksi tahu dihadirkan di Pengadilan TUN mengenai masalah Bu Endang dengan Ir. Budi Kusuma; -----
- Bahwa, awalnya masalah hutang dengan agunan sertipikat tetapi rumah tersebut tidak dijual; -----
- Bahwa, Saksi kenal dengan Bu Cubi karena sama-sama menjadi korban dan Saksi tahu dari teman kalau Bu Endang juga pinjam uang kepada Bu Cubi; --
- Bahwa, Pak Farid yang menempati rumah Bu Endang sekarang; -----
- Bahwa, pada waktu Saksi pinjam uang ke Bu Cubi juga menandatangani blangko kosong tetapi untuk masalah Bu Endang yang menandatangani blangko kosong pada waktu pinjam uang Saksi tidak tahu; -----
- Bahwa, Saksi bersama suaminya tanda tangan dirumahnya Bu Cubi pada waktu pinjam uang; -----
- Bahwa, Saksi tidak tahu kapan masalah hutang piutang Bu Endang dengan Bu Cubi itu terjadi; -----
- Bahwa, Saksi juga tahu kalau masalah Bu Endang sudah dilaporkan ke Polda Semarang mengenai pemalsuan dan juga sudah dilaporkan ke DPRD Wonosobo; -----

Saksi 5. EDDY SUSANTO:

- Bahwa, Saksi kenal baik dengan Gan Arjunanto, pada tahun 2002 Gan Arjunanto menceritakan permasalahannya mengenai utang piutang kemudian pinjam ke Bu Cubi Rahayuningsih; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, berdasarkan surat-surat yang ada pada waktu itu kemudian dihadapan notaris Budiadi Gunawan, SH dibuatkan Surat Perjanjian dan Surat Kuasa jual; -----
- Bahwa, isi Surat Perjanjian dan Surat Kuasa tersebut tidak sikron dengan cerita dari Gan Arjunanto karena awalnya utang dengan jaminan sertipikat kemudian didepan notaris dibuatkan Perjanjian dan Surat Kuasa tersebut;---
- Bahwa, Saksi mengetahui kalau masalah ini sudah diproses di Pengadilan TUN cerita dari Bu Endang; -----
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui dan tidak melihat kwitansi yang dibuat dihadapan notaris; -----
- Bahwa, Pengadilan Negeri Wonosobo memutus mengenai masalah ini dengan putusan NO, ditingkat banding diputus NO dan ditingkat Kasasi diputus tidak diterima dan Saksi juga tahu kalau permasalahan ini pernah dieksekusi; -----

Saksi 6. RUSMINAH:

- Bahwa, Saksi tahu adanya permasalahan mengenai Surat Perjanjian yang kemudian digugat di Pengadilan TUN oleh Bu Endang Kartini; -----
- Bahwa, pada tahun 2007 Saksi bersama dengan Bu Endang ke Polres untuk membayar utang 80 juta kepada Bu Cubi tetapi ditolak oleh Bu Cubi; -----
- Bahwa, Bu Endang pada waktu pergi ke Polres membawa uang dan uang itu ditunjukkan kepada Saksi tetapi untuk jumlahnya Saksi tidak tahu;-----
- Bahwa, setahu Saksi masalah Bu Endang dengan Bu Cubi masalah hutang piutang bukan jual beli; -----
- Bahwa, Saksi tahu dari temannya kalau Bu Endang pinjam uang ke Bu Cubi dengan jaminan sertipikat; -----
- Bahwa, Saksi tidak tahu kalau Bu Endang juga menandatangani blangko kosong seperti pada waktu Saksi pinjam uang kepada Bu Cubi; -----

Halaman 59 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Saksi 7. SITI MARYAM:

- Bahwa, Saksi mengetahui masalah Bu Endang dengan Bu Cubi karena pada bulan September 2002 Saksi mengantar Bu Endang kerumah Bu Cubi pada sore hari untuk pinjam uang; -----
- Bahwa, Bu Endang akan pinjam uang sebesar Rp. 50 juta dengan jaminan sertipikat rumah karena sudah sore sehingga koperasinya tutup dan kembali keesokan harinya; -----
- Bahwa, setelah pertemuan yang pertama maka pada bulan September 2002 ke kantor BRI Selomerto untuk realisasi uang pinjaman yang 50 juta tetapi hanya diterima 40 juta karena dipotong 10 juta untuk bunga didepan sebesar 10% dan administrasi; -----
- Bahwa, pertemuan yang di BRI itu merupakan pertemuan yang ke-2; -----
- Bahwa, selanjutnya Saksi mengetahui pada waktu Saksi main ke rumah Bu Endang kebetulan ada tamu yaitu Bu Cubi dengan temannya untuk minta jasa terhadap pinjamannya sebesar 5 Juta setiap bulan, setelah Bu Endang memberikan uang kemudian Bu Endang meminta kwitansi pembayaran bunga tersebut tetapi Bu Cubi menjawab nanti saja; -----
- Bahwa, Pak Gan Arjunanto pergi ke Lampung mulai akhir bulan Agustus sampai akhir bulan Desember 2002; -----
- Bahwa, setahu Saksi Bu Endang hanya pinjam uang kepada Bu Cubi dan tidak menjualnya; -----

Saksi 8. RM. AGUS BUDI CAHYONO:

- Bahwa, antara bulan Agustus sampai dengan Oktober 2002 Saksi dengan Gan Arjunanto melakukan bisnis bersama khususnya kencur dan jahe; -----
- Bahwa, Pak Gan pernah bercerita kepada Saksi mengenai adanya kekurangan modal kemudian Gan Arjunanto menyuruh istrinya mencarikan uang sedangkan darimana dapat uang dan pinjam kepada siapa Saksi tidak



tahu; -----

- Bahwa, Saksi tahu kalau Pak Gan tidak pernah menyuruh Bu Endang untuk menjual rumah; -----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang telah disumpah menurut agamanya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

Saksi 1. CUBI RAHAYUNINGSIH, SE :

- Bahwa, Saksi mengetahui kronologis adanya Perjanjian dan Surat Kuasa jual, awal bulan September 2002 Penggugat (Bu Endang) datang ke rumah mau pinjam uang 150 juta kalau pinjam sejumlah itu tidak ada dan saksi tidak mau meminjamkan uang kepada orang Cina, yang saksi mau jual beli bukan pinjam yang pada akhirnya sepakat jual beli rumah Bu Endang dengan harga 120 juta karena Saksi tahu kalau rumah yang ditempati Bu Endang itu milik sahabatnya seorang notaris yang bernama Erlina yang pada waktu itu ditawarkan kepada saksi dengan harga antara 70 juta sampai 80 juta yang akhirnya rumah tersebut dibeli oleh Bu Endang tetapi dengan harga berapa Saksi tidak tahu. setelah 3 (tiga) bulan Penggugat dicari di rumah tidak ada selanjutnya Saksi coba datang ke rumah Bu Endang bertemu dengan Pak Gan dan Bu Endang selanjutnya Pak Gan dan Bu Endang menyatakan akan menyelesaikannya pelunasannya dinotaris dengan rincian 30 juta untuk pengacara 20 juta untuk preman dan sisanya buat Saksi dan Saksi tidak mau; -----
- Bahwa, Saksi menyerahkan uang kepada Bu Endang sebanyak 2 (dua) kali, diserahkan pertama uang sejumlah 5 juta atau 10 juta Saksi lupa yang katanya untuk uang muka pembelian pom bensin di Selomerto dan yang kedua pelunasan sejumlah 120 juta dihadapan notaris; -----
- Bahwa, yang menerima uang pelunasan tersebut Gan Arjunanto dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bu Endang Kartini; -----

- Bahwa, permasalahan Bu Endang terjadi sekitar awal September tahun 2002; -----
- Bahwa, waktu Saksi menyerahkan uang pelunasan sebesar Rp. 120 juta di kantor notaris Budiadi Gunawan, SH; -----
- Bahwa, Saksi menyerahkan uang pada tanggal 10 September 2002; -----
- Bahwa, pada waktu menyerahkan pelunasan uang tersebut ada kwitansinya; -----
- Bahwa, yang menjadi Saksi dalam penyerahan uang adalah karyawan notaris yang bernama Mintarsih dan Sunarisasi; -----
- Bahwa, yang hadir dari Penggugat pada waktu penyerahan itu selain Bu Endang Kartini, Gan Arjunanto dan juga sopir; -----
- Bahwa, Saksi sebagai manager koperasi karomah; -----
- Bahwa, sertifikat itu beralih ke Ir. Budi Kusuma tahun 2003 dengan notaris Joko Suroso, SH., setelah Saksi konsultasi ke PN. Wonosobo mengenai Penggugat yang telah beberapa kali ditemui tidak pernah ada sehingga saran dari Ketua PN. Wonosobo supaya disomasi saja; -----
- Bahwa, setelah rumah itu dibeli tidak pernah ditempati karena Ir. Budi Kusuma tinggal di Yogyakarta dan kunci rumah juga masih dibawa oleh Bu Endang; -----
- Bahwa, pada tahun 2003 pernah dibuatkan surat untuk pengosongan rumah tetapi tidak ada tanggapan dari Bu Endang; -----
- Bahwa, pada tahun 2007 Ir. Budi Kusuma yang berada di Yogyakarta didatangi preman dipaksa untuk menulis surat pernyataan yang isinya kalau rumah itu bukan miliknya; -----
- Bahwa, Saksi pernah punya perkara lain di PN. Wonosobo tahun 2006 dan didakwa pemalsuan dihukum 3 (tiga) bulan; -----

Halaman 62 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, perkara mengenai sertifikat ini telah mengajukan banding dengan putusan menguatkan putusan dan ditingkat Kasasi juga menang; -
- Bahwa, Saksi dapat informasi dari Pegawai Pengadilan Negeri yang berdekatan dengan rumah Bu Endang menceritakan bahwa rumah tersebut ditempati oleh seseorang, setelah Saksi cek ternyata benar rumah tersebut sudah ditempati oleh Farid Rahman beserta keluarga dan Saksi menceritakan kalau rumah tersebut sudah jadi miliknya tetapi Pak Farid pun juga cerita kalau telah memberikan uang kepada Bu Endang untuk mengurus sengkata ini; -----

Saksi 2. MINTARSIH:

- Bahwa, Saksi dulu bekerja sebagai staf di Notaris Budiadi Gunawan, SH; -
- Bahwa, Saksi membenarkan kalau pada waktu itu menjadi Saksi dalam pembuatan Surat Kuasa Nomor 10 dan Perjanjian Nomor 9; -----
- Bahwa, Surat Kuasa itu berisi kuasa untuk menjual dari atas nama Gan dan Bu Endang dengan Bu Cubi; -----
- Bahwa, dalam perjanjian rumah itu dijual seharga Rp. 120 juta; -----
- Bahwa, Saksi melihat kwitansi yang dibuat dinotaris sudah ada tulisannya dan tertulis 120 juta dan Saksi tidak tahu siapa yang menulis kwitansi itu; --
- Bahwa, kwitansi itu ada tanda tangannya Gan Arjunanto dan Bu Endang; --
- Bahwa, Pak Gan Arjunanto dengan Bu Endang betul-betul datang ke notaris dan tidak diwakilkan kepada orang lain; -----
- Bahwa, selain Saksi ada teman yang juga menjadi saksi dalam pembuatan Perjanjian dan Surat Kuasa jual yang bernama Sunarisasi; -----

Saksi 3. FATHONI:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat, bisa dibilang sebagai sopir bisa juga tidak karena sering mengantar Penggugat kemana-mana; -----
- Bahwa, pada waktu malam atas permintaan Bu Endang, Saksi pernah

Halaman 63 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



mengantar Bu Endang dengan Mbak Maryam pergi ke rumah Bu Cubi yang berada di Selomerto dan Saksi tidak tahu tujuan Bu Endang ke rumahnya Bu Cubi, karena Saksi sekedar mengantar dan tidak turun dari mobil; -----

- Bahwa, dari teman saksi yang sebagai broker bercerita kalau Bu Endang mau beli Pom Bensin mini satu pompa di Ngadirejo seharga Rp. 170 juta dan sudah diberi uang muka sebesar Rp. 5 juta; -----
- Bahwa, selang beberapa hari Saksi juga pernah mengantar Bu Endang dan Pak Gan Arjunanto ke Notaris Budiadi Gunawan, SH pada bulan Nopember 2002; -----

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat serta Pihak Tergugat II Intervensi telah masing-masing mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 29 September 2016 yang pada pokoknya Para Pihak menyatakan tetap pada dalil-dalilnya masing-masing dan selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara diatas; -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 28 Juli 2016 yang didalamnya selain memuat bagian pokok perkara memuat pula bagian eksepsi-eksepsi yaitu:

1. Eksepsi Tenggang Waktu Gugatan

- Bahwa, pada pokoknya menyatakan Penggugat telah mengetahui objek sengketa yaitu SHM Nomor: 1708 Kelurahan Jaraksari Kecamatan Wonosobo telah beralih keatas nama Ir. Budi Kusuma

Halaman 64 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tahun 2011 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo yaitu Perkara Nomor: 34/PDT.G/2011/PN.Wnsb, Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Perkara Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN.Wnsb, dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 36/Pdt.G/2014/PT.Smg serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1726 K/PDT/2014 dimana Penggugat juga sebagai pihak; -----

2. Eksepsi Kompetensi Absolut

- Bahwa, pada pokoknya Tergugat mendapatkan fakta hukum bahwa pokok sengketa gugatan Penggugat adalah permasalahan kepemilikan hak atas tanah dan adanya perbuatan hukum perdata jual beli tanah dan bangunan dan bukan wewenang lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara karena menyangkut sengketa keperdataan; -----

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur

- Bahwa, pada pokoknya menyatakan Penggugat mendasarkan dalil-dalil gugatannya telah salah dalam menerapkan dasar hukum dan gugatan Penggugat juga tidak disusun secara sistematis, dimana dasar gugatan atau dasar tuntutan yang memuat penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi atau objek sengketa dan dasar fakta yang memuat penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atau disekitar hubungan hukum yang terjadi diantara Penggugat dan materi atau objek perkara atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat tidak diuraikan secara runut dan jelas; -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah pula menyampaikan Jawabannya tertanggal 18 Agustus

Halaman 65 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



2016 yang didalamnya selain memuat bagian pokok perkara memuat pula bagian eksepsi-eksepsi yaitu:

1. Eksepsi Objek Gugatan Bukan KTUN

- Bahwa, atas dasar Akta Jual Beli Tanggal 20 Februari 2003 Nomor: 19/JB/WSB/II/2003 dibuat oleh Notaris Djoko Suroso, SH., PPAT/Notaris, Tergugat II Intervensi telah melakukan jual beli dengan Nyonya Cubi Rahayuningsih yang telah diberi kuasa oleh Penggugat dan suaminya (Gan Arjunanto) dengan Surat Kuasa tanggal 10 September 2002 yang kemudian melakukan Jual Beli atas objek sengketa ini, sehingga hal ini merupakan perbuatan perdata dengan demikian tidak termasuk keputusan tata usaha negara, maka gugatan Penggugat wajib ditolak; -----

2. Eksepsi Lewat Waktu (kadaluwarsa)

- Bahwa, pada hari Rabu, tanggal 30 Januari 2013 bertempat di Balai Kelurahan Jaraksari Kecamatan/Kabupaten Wonosobo, Tergugat Intervensi selaku Pemohon Eksekusi mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo dan Penggugat juga telah diberitahukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo dengan Suratnya Nomor: W12-U28/42/HK.01/I/2013 Tanggal 17 Januari 2013, dengan demikian Penggugat telah mengetahui objek sengketa pada tanggal 30 Januari 2013 untuk hadir dalam pelaksanaan eksekusi sehingga Penggugat sudah mengetahui jika objek gugatan sudah menjadi milik Tergugat II Intervensi; -----

3. Eksepsi Kompetensi Absolut

- Bahwa, sehubungan dengan gugatan Penggugat yang objek sengketanya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1708 Kelurahan Jaraksari

Halaman 66 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Insinyur BUDI KUSUMA, Gambar Situasi tanggal 23 Oktober 1995 No. 2105/BPN/1995 Luas ± 300 M², penerbitan sertipikat Wonosobo tanggal 24 Oktober 1995, maka berdasarkan Pasal 47 diatas bukan termasuk kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Tata Usaha Negara Semarang, akan tetapi menjadi kewenangan peradilan umum, hal ini sesuai fakta hukum dan bukti yang ada; -----

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi diatur dalam ketentuan Pasal 77 Ayat (1) dan Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan, *“Ayat (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, dan Ayat (3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa”*; -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat nomor 1 dan eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 2 mengenai tenggang waktu, apakah benar gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara?; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa, *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumukannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”*, ketentuan tersebut berlaku bagi

Halaman 67 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang langsung dituju oleh terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan terhadap pihak yang tidak dituju langsung oleh terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak memberikan penjelasan lebih lanjut, maka Majelis Hakim mempedomani kaidah hukum dalam SEMA RI No. 2 Tahun 1991 Bab V Angka 3 yang menyatakan, *"bahwa tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak dia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan mengetahui adanya keputusannya tersebut"*, -----

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat kepada Pengadilan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, Tanggal Terbit 24-10-1995 Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, Luas \pm 300 M², awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama Insinyur Budi Kusuma (vide bukti P-2=T-15=T II Int-5); -----

Menimbang, bahwa menunjuk bukti Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN.Wnsb Tanggal 10 Oktober 2013 (vide bukti T-2) Jo Putusan Nomor: 36/Pdt/2014/PT.Smg (vide bukti T-3) pada halaman empat dan lima point enam sebagai berikut: bahwa kemudian pada tanggal 23 April 2003, Turut Tergugat mencatat tanggal jual beli dari balik nama sertipikat tanah berikut rumah sengketa berdasar Akte Jual Beli No. 19/JB/WSB/II/2003 pada posita lima diatas, kedalam kolom sertipikat tanah berikut rumah sengketa tentang tanggal pendaftaran Nomor Daftar Isian 307 dan 208 dari semula atas nama Para Penggugat dicoret oleh Turut Tergugat menjadi atas nama Insinyur Budi Kusuma, dari Putusan Nomor:

Halaman 68 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36/Pdt/2014/PT.Smg tersebut terungkap fakta hukum bahwa objek sengketa *a quo* telah diungkapkan dalam perkara tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa dalam Pemeriksaan Persiapan Kedua pada hari Kamis, tanggal 9 Juni 2016, Penggugat menyatakan, bahwa tidak dapat hadir memenuhi panggilan Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 2 Juni 2016 karena dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo terkait aanmaning dan Penggugat menyatakan pula bahwa mengetahui sertipikat objek sengketa berubah nama pada tahun 2013 (vide Berita Acara Persidangan hari Kamis, tanggal 2 Juni 2016); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap melalui bukti surat maupun pengakuan Penggugat tersebut dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 9 Juni 2013 tersebut, Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan nalar yang sehat (*kennelijkke redelijkheid*) Penggugat telah mengetahui adanya perubahan nama pemegang hak atas tanah yang tercatat dalam sertipikat objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 1708/Desa Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, Tanggal Terbit 24-10-1995 Gambar Situasi Nomor: 2105/BPN/1995, Luas ± 300 M², awalnya nama pemegang hak Gan Arjunanto dan Endang Kartini, terakhir pemegang hak atas nama Insinyur Budi Kusuma (vide bukti P-2=T-15=T II Int-5) merasa kepentingannya dirugikan sejak tanggal 7 Nopember 2012 saat mendaftarkan Gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo yang dalam duduknya perkara telah disebutkan Sertipikat Hak Milik No. 1708, atas nama Gan Arjunanto dan Endang Kartini dicoret menjadi atas nama Insinyur Budi Kusuma (vide bukti T-2 berupa Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN.Wnsb Tanggal 10 Oktober 2013) atau setidaknya saat acara pembuktian dalam sidang perkara perdata tersebut serta SEMA RI Nomor: 2 Tahun 1991, maka Gugatan Penggugat yang didaftarkan di

Halaman 69 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/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

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 25 Mei 2016 telah melewati tenggang waktu mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan, terhadap eksepsi Tergugat nomor 1 dan eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 2 mengenai tenggang waktu beralasan hukum diterima; ----

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat nomor 1 dan Tergugat II Intervensi nomor 2 mengenai tenggang waktu gugatan dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya dan terhadap pokok perkaranya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan beralasan hukum pula terhadap Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa hanya alat bukti baik berupa surat maupun keterangan saksi yang relevan dipertimbangkan oleh Pengadilan, dan terhadap alat-alat bukti selebihnya, setelah Pengadilan cermati tetap menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ini, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini; -----

MENINGGAT, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini; -----

Halaman 70 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Mengenai Tenggang Waktu Gugatan; -----

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 295.500,- (dua ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Rabu, tanggal 5 Oktober 2016 oleh Kami, **A.K. SETIYONO, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **PENGI NURPANJI, SH.**, dan **ESTININGTYAS DIANA MANDAGI, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 13 Oktober 2016 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **HARDINI SULISTYOWATI, SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri Penggugat Prinsipal, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

t.t.d

t.t.d

I. PENGI NURPANJI, SH.

A.K. SETIYONO, SH., MH.

t.t.d

II. ESTININGTYAS DIANA MANDAGI, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI

t.t.d

HARDINI SULISTYOWATI, SH.

Halaman 71 dari 72 Halaman Putusan Perkara Nomor:028/G/2016/PTUN.SMG



Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 125.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	Rp. 118.500,-
4. Materai Putusan Sela	Rp. 6.000,-
5. Redaksi Putusan Sela	Rp. 5.000,-
6. Materai Putusan	Rp. 6.000,-
7. Redaksi Putusan	<u>Rp. 5.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 295.500,-

(Dua ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus rupiah)