



**P U T U S A N**

**NOMOR : 44/G/2013/PTUN.SMG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Nama	:	<b>Ny. Hj. SUWARNI NOTOPRASOJO;</b> -----
Kewarganegaraan	:	Indonesia;-----
Pekerjaan	:	Wiraswasta;-----
Tempat tinggal	:	Dukuh Beran RT. 003, RW. 002, Kelurahan Gedangan, Kecamatan Grogol, Sukoharjo;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2013, memberikan Kuasa kepada : PRIHANANTO, SH., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum, Alamat di Jalan Kalingga Tengah III No. 21 Banyuwangi, RT. 06, RW. 02, Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;-----

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT** ; -----

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

1	Nama Jabatan	:	<b>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO;</b> -----
	Tempat Kedudukan	:	Jalan Jenderal Sudirman Nomor 310, Sukoharjo;



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

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 746/14-600.11/VIII/2013, tertanggal 13

Agustus 2013, memberikan Kuasa kepada :-----

1.	Nama	:	ELLY AGUSWATI, SH.,-----
	NIP	:	19600805 199103 2 001;-----
	Pangkat/	:	Penata Tingkat I (III/d);-----
	Golongan	:	Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara
	Jabatan	:	Pertanahan;-----
2.	Nama	:	PAIMAN, SH.,-----
	NIP	:	19600522 198802 1 001;-----
	Pangkat/	:	Penata Tingkat I (III/d);-----
	Golongan	:	Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik
	Jabatan	:	Pertanahan;-----

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 310  
Sukoharjo;-----

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT** ;-----

2. Nama : **PT. MUTIARA ARTHA SETIA**;-----

Berkedudukan : di Jakarta Selatan;-----

**Halaman 2 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



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

Dalam hal ini diwakili oleh : **FERYANTO FULBERTUS,**

Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Direktur PT. Mutiara Artha Setia;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 September 2013, memberikan Kuasa kepada : 1. EMIYULIA, SH., MH., 2. HULMAN SINAGA, SH., 3. AGUNG S. PALWONO, SH., 4. S. SIHOMBING, SH., 5. SIGIT WAHYUDI, SH., 6. ANGGORO YUKHANIAWAN, SH., dan 7. DEDDY SOELISTIJONO, SH.; Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Gedung Artha Graha Lantai 6, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 52-53, Jakarta Selatan;-----

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

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

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 44/PEN-DIS/2013/PTUN.SMG tanggal 29 Juli 2013 tentang Lolos Dismisal Proses;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 44/PEN.MH/2013/PTUN.SMG. tanggal 29 Juli 2013 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 44/PEN.PP/2013/PTUN.SMG. tanggal 31 Juli 2013, tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 44/PEN.HS/2013/PTUN.SMG. tanggal 5 September 2013, tentang hari dan tanggal Persidangan ;-----

**Halaman 3 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Putusan Sela Nomor : 44/G/2013/PTUN.SMG.  
tanggal 02 Oktober 2013 tentang dikabulkannya permohonan Pemohon  
Intervensi untuk masuk sebagai Pihak dalam perkara ini;-----

Telah memeriksa berkas perkara dan surat-surat bukti yang diajukan  
oleh para pihak di persidangan;-----

Telah mendengar keterangan dari Para Pihak di persidangan ;-----

Telah membaca Kesimpulan Para Pihak;-----

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal  
26 Julii 2013 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata  
Usaha Negara Semarang pada tanggal 26 Juli 2013 di bawah register  
Nomor : 44/G/2013/PTUN.SMG. dan telah diperbaiki pada tanggal 5  
September 2013, yang isi selengkapnya sebagai berikut :-----  
Adapun yang menjadi dasar gugatan ini adalah sebagai berikut :-----

### 1. Obyek Sengketa

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah pendaftaran  
peralihan hak :-----

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1625, Luas  $\pm$  394 M<sup>2</sup>. tanggal  
18 Agustus 2005, Surat Ukur : tanggal 10 Agustus 2005. No.  
01520/2005. Atas nama : PT.Mutiara Artha Setia, yang terletak di  
Desa/Kelurahan Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten  
Sukoharjo, Peralihan hak tanggal 17 April 2013;-----
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1626. Luas  $\pm$  641 M<sup>2</sup>. tanggal  
18 Agustus 2005, Surat Ukur : tanggal 10 Agustus 2005. No.  
01521/2005. Atas nama : PT. Mutiara Artha Setia, yang terletak di

**Halaman 4 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kelurahan Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten

Sukoharjo, Peralihan Hak tanggal 17 April 2013;-----

## 2. Tenggang Waktu :

Bahwa Penggugat mengetahui obyek gugatan Surat Keputusan Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1625, Luas  $\pm$  394 M<sup>2</sup>. tanggal 18 Agustus 2005, terletak di Desa/Kelurahan Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten Sukoharjo, Peralihan Hak tanggal 17 April 2013, Atas nama : PT. Mutiara Artha Setia. dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1626, Luas  $\pm$  641 M<sup>2</sup>. tanggal 18 Agustus 2005, terletak di Desa/Kelurahan Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten Sukoharjo, Atas nama : PT. Mutiara Artha Setia, Peralihan Hak tanggal 17 April 2013, pada saat persidangan, dari Jawaban Tergugat III, tertanggal 15 Mei 2013 dalam perkara No. 91/Pdt.G/2013/PN.Ska di Pengadilan Negeri Surakarta, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan mana diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang;-----

## 3. Kriteria Keputusan Tata Usaha Negara.

Bahwa obyek gugatan Surat Keputusan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1625, Luas  $\pm$  394 M<sup>2</sup>, tanggal 18 Agustus 2005, atas nama : PT. Mutiara Artha Setia, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1626, Luas  $\pm$  641 M<sup>2</sup>, tanggal 18 Agustus 2005, atas nama : PT. Mutiara Artha Setia, yang kesemuanya terletak di Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tanggal, 17 April 2013, yang dikeluarkan Tergugat

**Halaman 5 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



tersebut, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat.;-----

**4. Adapun Yang Menjadi Alasan Gugatan :**

Bahwa dengan dikeluarkannya obyek gugatan yang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1625, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1626, tanggal 17 April 2013 oleh Tergugat, jelas telah merugikan kepentingan Penggugat, karena :-----

4.1. Bahwa obyek gugatan yaitu Surat Keputusan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1625, Luas  $\pm$  394 M<sup>2</sup>, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1626, Luas  $\pm$  641 M<sup>2</sup>, kesemuanya terletak di desa Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten Sukoharjo, yang asalnya dari Sertipikat Hak Milik No. 3500 dan Sertipikat Hak Milik No. 3501, keduanya atas nama Penggugat yang menjadi agunan di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta;-----

4.2. Bahwa oleh Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta, Sertipikat Hak Milik No. 3500 dan Sertipikat Hak Milik No. 3501, atas nama Penggugat, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, pada tanggal 17 April 2013 telah terjual lelang;-----

4.3. Bahwa terhadap proses penjualan lelang tersebut oleh Penggugat telah dipersoalkan keabsahan, dengan diajukan gugatan pembatalan lelang di Pengadilan Negeri Surakarta dalam register Perkara No. 91/ Pdt.G/2013/PN.Ska.;-----

**Halaman 6 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



4.4. Bahwa atas gugatan Penggugat dalam perkara perdata No. 91/Pdt.G/2013/PN.Ska. di Pengadilan Negeri Surakarta tersebut, pada tanggal 28 Maret 2013, Penggugat telah mengajukan permohonan pemblokiran terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 3500 dan Sertipikat Hak Milik No. 3501, atas nama Penggugat kepada Tergugat agar dilakukan pencatatan, agar tidak dialihkan kepada pihak lain, namun ditolak, dengan alasan atas Sertipikat Hak Milik No. 3500 dan Sertipikat Hak Milik No. 3501 masih dalam sengketa perdata No. 15/Pdt.G/2010/PN.Skh.;-----

4.5. Bahwa terhadap permohonan pemblokiran yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan bukti penerimaan pemblokiran resmi atas Sertipikat Hak Milik No. 3500 dan Sertipikat Hak Milik No. 3501, tertanggal 4 Agustus 2010 atas dasar adanya sengketa gugatan Perdata No.15/Pdt.G/2010//PN.Skh. di Pengadilan Negeri Sukoharjo;-----

4.6. Bahwa dengan diterimanya permohonan pemblokiran resmi yang dikeluarkan oleh Tergugat, jelas membuktikan bahwa Tergugat mengetahui proses pelelangan atas Sertipikat Hak Milik No. 3500 dan Sertipikat Hak Milik No. 3501, masih dalam status menjadi sengketa di Pengadilan Negeri;-----

5. Bahwa namun demikian, meskipun Tergugat telah mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik No. 3500 dan Sertipikat Hak Milik No. 3501 atas nama Penggugat menjadi sengketa di Pengadilan Negeri, akan tetapi Tergugat tetap memproses peralihan hak dari Sertipikat Hak Milik No. 3500 dan

**Halaman 7 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**





Sertipikat Hak Milik No. 3501 atas nama Penggugat dengan menerbitkan  
Surat Keputusan tertanggal 17 April 2013 yaitu :-----

5.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1625 atas nama : PT. Mutiara  
Artha Setia, Luas  $\pm$  394 M<sup>2</sup>, terletak di Desa/Kelurahan Madegondo.  
Kecamatan Grogol. Kabupaten Sukoharjo;-----

5.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1626 atas nama : PT. Mutiara  
Artha Setia, Luas  $\pm$  641 M<sup>2</sup>, terletak di Desa/Kelurahan Madegondo.  
Kecamatan Grogol. Kabupaten Sukoharjo;-----

6. Bahwa penerbitan Surat Keputusan oleh Tergugat yang menjadi obyek  
gugatan karena semuanya mengandung cacat hukum yaitu : -----

6.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1625 atas nama : PT. Mutiara  
Artha Setia, Luas  $\pm$  394 M<sup>2</sup>. Terletak di Desa/Kelurahan  
Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten Sukoharjo;-----

6..2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1626, atas nama : PT. Mutiara  
Artha Setia, Luas  $\pm$  641 M<sup>2</sup>, terleretak di Desa/Kelurahan Madegondo.  
Kecamatan Grogol. Kabupaten Sukoharjo bertentangan dengan  
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran  
Tanah, paragraf 6 penolakan pendaftaran peralihan dan  
pembebanan hak Pasal 45 ayat 1 huruf e, yang menyatakan :  
"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran  
peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini  
tidak dipenuhi : huruf e : tanah yang bersangkutan merupakan obyek  
sengketa di Penngadilan".-----

**Halaman 8 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**





7. Bahwa Surat Keputusan Tergugat berupa obyek gugatan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1625 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1626, yang semuanya atas nama PT. Mutiara Artha Setia, telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya Bab III, Pasal 3 ayat (1) tentang Azas Kepastian Hukum, yakni bahwa obyek sengketa belum mempunyai putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena masih menjadi sengketa, dan ayat (2) tentang Azas Tertib Penyelenggaraan Negara, Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 yaitu Azas Tertib Penyelenggaraan Pemerintah dan Azas Profesionalitas, tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, yakni adanya pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku;-----

8. Bahwa oleh karena obyek sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka obyek sengketa mana dinyatakan batal atau tidak sah;-----

Bahwa dari uraian di atas, terbukti Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1625 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1626, yang semuanya atas nama PT. Mutiara Artha Setia, telah bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga telah memenuhi unsur sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tentang :-----

**Halaman 9 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bisa bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;-----

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bisa bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik;-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang memutus :-----

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

2. Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan Hak tanggal 17 April 2013 yang berupa :-----

2.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1625, Luas  $\pm$  394 M<sup>2</sup>.

Tanggal 18 Agustus 2005, Surat Ukur : tanggal 10 Agustus 2005. No. 01520/2005. Atas nama : PT.Mutiara Artha Setia, yang terletak di Desa/Kelurahan Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten Sukoharjo.peralihan hak tgl,17 April 2013;-----

2.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1626. Luas  $\pm$  641 M<sup>2</sup>.

Tanggal 18 Agustus 2005, Surat Ukur : tanggal 10 Agustus 2005. No. 01521/2005. Atas nama : PT. Mutiara Artha Setia, yang terletak di Desa/Kelurahan Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten Sukoharjo, Peralihan Hak tanggal17 April 2013;-----

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Peralihan Hak tanggal 17 April 2013 yang berupa :-----

3.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1625, Luas  $\pm$  394 M<sup>2</sup>.

Tanggal 18 Agustus 2005, Surat Ukur : tanggal 10 Agustus 2005. No. 01520/2005. Atas nama : PT.Mutiara Artha Setia, yang terletak di

**Halaman 10 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kelurahan Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten

Sukoharjo, peralihan hak tanggal 17 April 2013;-----

3.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1626. Luas  $\pm$  641 M<sup>2</sup>.

Tanggal 18 Agustus 2005, Surat Ukur : tanggal 10 Agustus 2005. No.

01521/2005. Atas nama : PT. Mutiara Artha Setia, yang terletak di

Desa/Kelurahan Madegondo. Kecamatan Grogol. Kabupaten

Sukoharjo, Peralihan Hak tanggal 17 April 2013;-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 September 2013, yang isi selengkapnya sebagai berikut :-----

## DALAM EKSEPSI :

### 1. Tentang Kepentingan Penggugat.

Bahwa Obyek sengketa dalam perkara *a quo* yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1625 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo sebelumnya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 3500 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo dan menjadi obyek jaminan dalam Hak Tanggungan Nomor : 4026/2008 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT. BNI (Persero) Tbk. Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1626 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo sebelumnya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3501 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo dan menjadi jaminan dalam Hak Tanggungan Nomor : 1563/2008 dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., berkedudukan dan

**Halaman 11 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**

#### Disclaimer

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



berkantor Pusat di Jakarta.-----

Bahwa kedua bidang tanah Hak Milik Nomor : 3500 dan 3501 tersebut di atas kemudian dilelang pada tanggal 21 Maret 2013 dengan harga pembelian sebesar Rp. 5.501.000.000,00 (lima milyar lima ratus satu juta rupiah) dengan pembeli lelang adalah PT. Mutiara Artha Setia, sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 426/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta dimana di dalam Kutipan Risalah Lelang tersebut terdapat catatan tentang tidak adanya keberatan dan perlawanan dari pemegang hak atas tanah, selaku debitor yaitu Penggugat dalam perkara *a quo*;-----

Bahwa Penggugat tidak lagi memiliki kepentingan terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* dikarenakan Penggugat telah melepaskan kepentingannya terhadap obyek sengketa terbukti ketika dilakukan pelelangan terhadap obyek sengketa tanggal 21 Maret 2013 terhadap bidang-bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3500 terletak di Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo seluas 394 M<sup>2</sup> atas nama Suwarni Noto Parsojo dan Hak Milik Nomor : 3501 terletak di Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo, seluas 641 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Hajjah Suwarni Sukanto, Penggugat sama sekali tidak melakukan perlawanan atau verzet terhadap pelelangan kedua bidang tanah tersebut yang pada hakekatnya merupakan eksekusi atas Hak Tanggungan Nomor : 4026/2008 dan Hak Tanggungan Nomor : 1563/2008 tersebut di atas;-----

Dengan demikian jelaslah bahwa Penggugat bukanlah orang yang memiliki kepentingan terhadap obyek sengketa dan tidak memiliki

**Halaman 12 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



kapasitas dan kualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima;-----

## **2. Tentang Daluarsa Gugatan.**

Bahwa dalam hal Penggugat merasa dirugikan kepentingannya atas diterbitkannya keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo*, menurut hemat kami haruslah terhitung sejak tanggal pelelangan yaitu tanggal 21 Maret 2013, karena pada tanggal itulah nyata-nyata Penggugat kehilangan hak atas tanahnya yang berarti pula Penggugat mengetahui bahwa kepentingannya dirugikan, terlebih lagi Penggugat pasti telah diberikan peringatan atau somasi berkaitan dengan akan dilakukannya pelelangan tersebut atau setidaknya tidaknya dari pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta telah mengeluarkan Pengumuman melalui media massa sebelum dilakukannya pelelangan untuk umum. Sehingga kerugian kepentingan Penggugat bukanlah pada penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1625 dan 1626 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo akan tetapi terletak pada dilakukannya pelelangan tanggal 21 Maret 2013 tersebut dan jika dihitung dengan diajukannya gugatan ini maka haruslah dinyatakan daluarsa karena melebihi 90 (sembilan puluh) hari. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima;-----

## **3. Tentang Gugatan Kabur.**

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dimana dalil atau alasan gugatan nomor 4.2. tertulis dalil Penggugat yang menyatakan “bahwa oleh Bank

**Halaman 13 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BNi Syariah Kantor Cabang Surakarta, Sertipikat Hak Milik No. 3501 atas nama Penggugat, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, pada tanggal 17 April 2013 telah terjual lelang". Padahal yang benar adalah kedua bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3500 dan 3501 tersebut telah terjual lelang pada tanggal 21 Maret 2013 sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 426/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta. Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat nyata-nyata kabur dan harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima;-----

#### 4. Tentang Kompetensi Pengadilan.

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak memiliki kompetensi untuk mengadili perkara *a quo* dikarenakan tuntutan atau petitum gugatan menyangkut tidak sahnya peralihan hak atau pembatalan peralihan hak dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1625 dan 1626 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo. Padahal peralihan hak dalam perkara *a quo* terjadi pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3500 dan 3501 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 426/2013 atau dengan kata lain bila sebutannya "Peralihan Hak" maka terjadinya ada pada pelelangan tanggal 21 Maret 2013 tersebut dan bukan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1625 dan 1626. Sehubungan dengan hal tersebut maka yang memiliki kompetensi untuk membatalkan perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah adalah Pengadilan Negeri dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara.

**Halaman 14 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian jelaslah bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara

Semarang tidak memiliki kompetensi untuk mengadili perkara *a quo*;-----

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat;-

2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam Eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam Pokok Perkara;-----

3. Bahwa berdasarkan data yang ada sertipikat dengan Hak Milik No. 3501 Desa Madegondo atas nama Suwarni terdapat Hak Tanggungan No. 260/2007 tanggal 15 Oktober 2008 dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. BNI di Jakarta. Bahwa atas dasar Hak Tanggungan tersebut maka dilakukan Lelang dengan dasar Kutipan Risalah Lelang No. 426/2013 tanggal 21 Maret 2013. Kemudian Pemenang Lelang mendaftarkan haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang No. 426/2013 tanggal 21 Maret 2013 dan Surat Roya dari PT. BNI Syariah Cabang Surakarta No. SLS/8/343/R tanggal 1 April 2013. Oleh karena pemenang lelang adalah badan Hukum berbentuk PT, maka berdasarkan ketentuan yang berlaku status tanah harus berubah menjadi Hak Guna Bangunan. Untuk selanjutnya oleh Tergugat dilakukan pencatatan Perubahan/Penurunan Hak Atas Tanah dan pencatatan roya serta peralihan hak berdasarkan lelang;-----

4. Bahwa berdasarkan data yang ada sertipikat dengan Hak Milik No. 500 Desa Madegondo atas nama Suwarni Notoprasojo terdapat Hak

**Halaman 15 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**





Tanggungan No. 402/2008 tanggal 15 Oktober 2008 dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. BNI di Jakarta. Bahwa atas dasar Hak Tanggungan tersebut maka dilakukan Lelang dengan dasar Kutipan Risalah Lelang No. 426/2013 tanggal 21 Maret 2013. Kemudian Pemenang lelang mendaftarkan haknya kepada Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang No. 426/2013 tanggal 21 Maret 2013 dan Surat Roya dari PT. BNI Syariah Cabang Surakarta No. SLS/8/334/R tanggal 01 April 2013. Oleh karena pemenang lelang adalah Badan Hukum berbentuk PT, maka berdasarkan ketentuan yang berlaku status tanah harus berubah menjadi Hak Guna Bangunan. Untuk selanjutnya oleh Tergugat dilakukan pencatatan Perubahan/ Penurunan Hak Atas tanah dan pencatatan Roya serta peralihan hak berdasarkan lelang;-----

5. Bahwa mengenai anggapan Penggugat yang menyatakan perihal blokir yang dikeluarkan oleh Tergugat, maka Pihak Tergugat mempunyai kompetensi untuk melihat bahwa gugatan tersebut hanya bersifat spekulatif semata sehingga Tergugat mempunyai kewenangan untuk memproses sertifikat yang menjadi obyek perkara *a quo* sehingga sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya untuk ditolak;-----
6. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang mempunyai itikad tidak baik yaitu melakukan perbuatan dengan menyewakan tanah dan bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan dan berakibat timbul perkara Nomor : 50/Pdt.G/2013/PN.Skh. sehingga patut diduga perbuatan

**Halaman 16 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



Penggugat tersebut dilandasi itikad tidak baik dan sengaja  
mempermainkan  
hukum;-----

7. Bahwa terkait Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dijelaskan  
bahwa "Kepala Kantor menolak untuk melakukan pendaftaran ....."  
adalah merupakan kebolehan Kepala Kantor untuk memproses atau  
tidaknya suatu sertifikat yang menjadi sengketa di Pengadilan,  
sehingga kebolehan ini merupakan suatu kewenangan Kepala Kantor  
untuk memproses sertifikat yang menjadi obyek perkara di  
Pengadilan;-----

8. Bahwa semua keputusan Pihak Tergugat terkait Hak Milik No. 3500  
dan 3501 Desa Madegondo adalah sudah sesuai dan benar dengan  
berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku  
dengan tidak melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik  
sehingga posita gugatan Penggugat terbantahkan  
seluruhnya;-----

Berdasarkan Jawaban yang telah diuraikan oleh Tergugat tersebut di atas  
maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara Nomor : 44/G/2013/  
PTUN.Smg. ini untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :-----

1. Menerima Jawaban Tergugat baik dalam Eksepsi  
maupun Pokok Perkara;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya  
atau setidaknya menyatakan gugatan tidak  
dapat diterima;-----

**Halaman 17 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya  
berkara;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II  
Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 23 Oktober 2013, yang  
isi selengkapnya sebagai berikut :-----

**I. KEPENTINGAN HUKUM TERGUGAT II INTERVENSI :**

1. Bahwa materi yang  
dipersoalkan oleh Penggugat  
adalah sebagai  
berikut :-----  
-----  
-----

I.1. Dalam butir 1 posita gugatan, yang menyatakan : “Bahwa yang  
menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah pendaftaran  
peralihan hak :-----

a. Sertipikat Hak  
Bangunan Nomor :  
1625, Luas  $\pm$  394 M<sup>2</sup>,  
tanggal 18 Agustus  
2005, Surat Ukur  
tanggal 10 Agustus  
2005, Nomor :  
01520/2005 atas nama  
PT. Mutiara Artha  
Setia, yang terletak di

**Halaman 18 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kelurahan

Madegondo,

Kecamatan Grogol,

Kabupaten Sukoharjo,

Peralihan Hak tanggal

17 April

2013;-----

-----

b. Sertipikat Hak Guna

Bangunan Nomor :

1625, Luas  $\pm$  641 M<sup>2</sup>,

tanggal 18 Agustus

2005, Surat Ukur

tanggal 10 Agustus

2005, Nomor :

01521/2005 atas nama

PT. Mutiara Artha

Setia, yang terletak di

Desa/Kelurahan

Madegondo,

Kecamatan Grogol,

Kabupaten Sukoharjo,

Peralihan Hak tanggal

17 April

Halaman 19 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013;-----

-----

“Bahwa Tergugat II Intervensi telah membeli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di :-----

- Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3500 dengan luas 394 M<sup>2</sup> atas nama Suwarni Notoprasojo;-----
- Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3501 dengan luas 641 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Hajjah Suwarni Soekanto;-----

Melalui lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebagai ternyata dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 426/2013 pada tanggal 21 Maret 2013 dan telah menjadi milik Tergugat II Intervensi sebagai ternyata dalam Sertipikat Hak Bangunan (HGB) Nomor : 1625 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 1626, dengan demikian Tergugat II Intervensi **tidak pernah atau belum pernah** mengajukan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1625 dan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 1626 tersebut;-----

- I.1. Dalam butir 4.2 posita gugatan yang menyatakan : “Bahwa oleh Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta, Sertipikat Hak

**Halaman 20 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**

#### Disclaimer

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



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

Milik No. 3500 dan Sertipikat Hak Milik No. 3501 atas nama Penggugat, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, pada tanggal 17 April 2013 telah terjual lelang;-----

*Bahwa Tergugat II Intervensi membeli Sertipikat Hak Milik No. 3500 dan Sertipikat Hak Milik No. 3501 tersebut di atas melalui lelang umum yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cabang Surakarta, adalah pada tanggal 21 Maret 2013 sebagaimana ternyata dalam Risalah Lelang Nomor : 426/2013 **bukannya tanggal** 17 April 2013 seperti dalil Penggugat dalam Gugatannya;-----*

1. Bahwa sehubungan dengan pokok sengketa tersebut, maka Tergugat II Intervensi mempunyai kepentingan untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa tersebut dengan mengajukan gugatan intervensi ini terhadap gugatan Penggugat a quo;-----

2. Bahwa kepentingan hukum Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik

**Halaman 21 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



maka haruslah dilindungi  
sebagaimana tercermin dalam  
Putusan Mahkamah Agung RI  
tanggal 28 Agustus 1976 Reg.  
No. 821 K/Sip/1974,  
menyatakan pembeli yang  
membeli suatu barang melalui  
pelelangan umum oleh Kantor  
Lelang Negara adalah  
sebagai pembeli yang  
beritikad baik dan harus  
dilindungi oleh undang-  
undang;-----

**II. ALASAN-ALASAN HUKUM MENJADI TERGUGAT II  
INTERVENSI.**

**A. PROSEDURAL.**

1. Bahwa pengajuan menjadi pihak sebagai Tergugat II Intervensi ini adalah Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana sudah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana sudah diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5

**Halaman 22 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**





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

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang  
berbunyi :-----

“Selama pemeriksaan berlangsung setiap orang yang  
berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa  
oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan  
permohonan, maupun atas prakarsa Hakim dapat masuk dalam  
sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai :-----

a. Pihak yang membela  
haknya;-----

-----

b. Peserta yang  
bergabung dengan  
salah satu pihak yang  
bersengketa;-----

-----

-----

**B. SUBSTANSIAL**

Tentang Pokok Perkara :

1. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2013 Tergugat II Intervensi telah  
membeli secara sah melalui lelang yang dilakukan oleh Kantor  
Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta  
sebagai ternyata dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor :  
426/2013 atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak  
di :-----

**Halaman 23 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



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

a. Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3500 dengan luas 394 M<sup>2</sup> atas nama Suwarni Notoprasojo;-----

b. Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3501 dengan luas 641 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Hajjah Suwarni Soekamto;-----

2. Bahwa terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta terhadap obyek tersebut di atas serta tidak adanya keberatan, bantahan dan perlawanan dari Pihak Penggugat, maka Tergugat menerbitkan Sertipikat :-----

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1625, Luas 394 M<sup>2</sup> atas nama : PT. Mutiara Artha Setia yang terletak di Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo yang sebelumnya merupakan berasal dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3500 atas nama Suwarni Notoprasojo;-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1626, Luas 641 M<sup>2</sup> atas nama : PT. Mutiara Artha Setia yang

**Halaman 24 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



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

terletak di Desa Madegondo Kecamatan Grogol  
Kabupaten Sukoharjo yang sebelumnya merupakan  
berasal dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3501  
atas nama Nyonya Hajjah Suwarni  
Soekamto;-----

-----

3. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini hanyalah  
rekayasa Penggugat untuk mengulur-ulur waktu saja tanpa  
adanya alasan hak yang jelas, dimana Penggugat tidak  
memperlihatkan itikad baiknya sebagai seorang  
Debitur;-----

4. Bahwa Putusan perkara Nomor : 31/Pdt.G/1998/PN.Smi. antara  
Ny. Popon Binti Latif Cs lawan PT. Bank Rakyat Indonesia  
(PERSERO) Cabang Sukabumi, Majelis Hakim menyatakan  
lelang sah dan menyatakan Pembeli lelang adalah beritikad baik  
karena melaksanakan semua ketentuan yang  
berlaku;-----Ketentuan yang berlaku dimaksud adalah  
ketentuan yang berhubungan dengan pelaksanaan lelang,  
bahwa pembeli lelang adalah penawar tertinggi (Vide Pasal 1  
angka 18 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/  
PMK.07/2006 tanggal 6 Oktober 2006 tentang Petunjuk  
Pelaksanaan Lelang);-----

5. Bahwa Putusan perkara Nomor : 153/Pdt.G/1996/PN.Smg.  
tanggal 9 Januari 1997 jo. Putusan Nomor : 313/Pdt/1997/  
PT.Smg. tanggal 8 Agustus 1997, antara Imam Raharjo, SH.

**Halaman 25 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lawan PT. INTAN BANK Cabang Semarang Cs., Majelis Hakim menyatakan lelang sah dan menyatakan pembeli lelang beritikad baik, karena pembeli membeli melalui lelang;-----Dalam putusan ini, Majelis Hakim menyatakan lelang sah dan menyatakan pembeli lelang adalah beritikad baik, karena telah membeli melalui prosedur yang benar yaitu membeli di depan pejabat berwenang dari Kantor Lelang Negara, sehingga pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang;-----Hakim lebih menekankan itikad baik dalam deminsi objektif pada saat pelaksanaan kontrak, karena adanya kepatutan dan kerasionalan, pembeli melakukan pembelian dengan prosedur yang benar. Ciri rasinal status suatu perbuatan dasarnya jelas yaitu ketentuan perundang-undangan pelaksanaan lelang dan pembeli melakukan pembelian dengan prosedur yang benar;-----

6. Bahwa Tergugat sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat (1) huruf e tentang Pendaftaran Tanah, mempunyai "hak untuk menolak melakukan pendaftaran tanah" hak ini adalah bersifat Subyektif yang melekat pada kewenangan Tergugat sebagai Kepala Kantor tentunya dengan pertimbangan hukum yang matang;-----

### III. KESIMPULAN AKHIR.

**Halaman 26 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi sampaikan sebagai berikut :-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mempunyai kepentingan hukum untuk bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana sudah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana sudah dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

2. Bahwa memang benar apa yang telah dijawab oleh Tergugat mengenai Penggugat yang mengajukan gugatan a quo hanya merupakan tindakan yang bersifat spekulatif dan merupakan sosok yang tidak mempunyai itikad baik;-----

3. Bahwa mengenai pemrosesan suatu hukum atas sertipikat adalah kewenangan dari

**Halaman 27 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**

#### Disclaimer

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

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



Tergugat;-----

----

**Maka** berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami memohon kepada Majelis

Hakim untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut :-----

1. Menerima dan mengabulkan

Jawaban Tergugat II

Intervensi untuk

seluruhnya;-----

-----

-----

2. Menolak gugatan Penggugat

untuk seluruhnya atau

setidak-tidaknya tidak

menerima gugatan Penggugat

untuk

seluruhnya;-----

-----

3. Menyatakan bahwa perbuatan

apa yang dilakukan oleh

Tergugat tidak dan bukan

merupakan perbuatan yang

bertentangan dengan

Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat

(1) huruf e tentang

**Halaman 28 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



Pendaftaran

Tanah;-----

-----

-

4. Menghukum Penggugat untuk

membayar biaya

perkara;-----

#### ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya  
(Ex Aequo Et Bono);-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 26 September 2013, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 30 Oktober 2013, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat di persidangan telah mengajukan Duplik tertanggal 2 Oktober 2013 yang pada pokoknya Tergugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi di persidangan telah mengajukan Duplik tertanggal 7 Nopember 2013 yang pada pokoknya Tergugat II Intervensi menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang ditandai

**Halaman 29 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan P – 1 sampai dengan P – 4 yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya dan/atau fotokopinya, bukti tersebut sebagai berikut :-----

1.	P – 1 :	Surat Gugatan Pembatalan Lelang yang diajukan oleh SUWARNI SUKAMTO NOTO PRASOJO dkk. dengan Register Perkara Nomor : 91/Pdt.G/2013/PN.Ska tertanggal 28 Maret 2013. (fotokopi dari fotokopi);-----
2.	P – 2 :	Salinan Putusan Perkara Perdata No. 2632 K/ Pdt/2011 tanggal 9 April 2012 perkara antara Ny. SUWARNI SUKAMTO Sebagai Pemohon Kasasi melawan Ny. HENDRATI Sebagai Termohon Kasasi dan PT. BANK NEGARA INDONESIA SYARI'AH CABANG SURAKARTA Sebagai Turut Termohon Kasasi. (fotokopi dari fotokopi);-----
3.	P – 3 :	Sertipikat Hak Milik Nomor 3500 yang semula atas nama Suwarni Notoprasojo yang pada tanggal 21 Maret 2013 telah terjual lelang kemudian pada tanggal 17 April 2013 telah dilakukan Peralihan Hak menjadi Hak Guna Bangunan atas nama PT. Mutiara Artha Setia (fotokopi dari aslinya);-----
4.	P – 4 :	Sertipikat Hak Milik

Halaman 30 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.



	Nomor 3501 yang semula atas nama Suwarni Notoprasojo yang pada tanggal 21 Maret 2013 telah terjual lelang kemudian pada tanggal 17 April 2013 telah dilakukan Peralihan Hak menjadi Hak Guna Bangunan atas nama PT. Mutiara Artha Setia. (fotokopi dari aslinya);-----
--	--

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang ditandai dengan T – 1 sampai dengan T - 14 yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah pula dicocokkan sesuai aslinya dan/atau fotokopinya, bukti tersebut sebagai berikut:-----

1.	T – 1 :	Surat Gugatan Perdata Nomor : 23/Pdt.G/2013/PN.Skh, tertanggal 9 April 2013. (fotokopi sesuai aslinya);-----
2.	T – 2 :	Surat Gugatan Perdata Nomor : 50/Pdt.G/2013/PN.Skh tertanggal 23 Juli 2013. (fotokopi sesuai aslinya);-----
3.	T – 3 :	Kutipan Risalah Lelang Nomor : 426/2013 tanggal 21 Maret 2013. (fotokopi sesuai aslinya);-----
4.	T – 4 :	Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 139/HT/GRG/X/2008 tanggal 15 Oktober 2008 yang dibuat oleh BAGUS SUHARSONO, SH.

Halaman 31 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.



		selaku PPAT di Kabupaten Sukoharjo. (fotokopi sesuai salinan asli);----- -
5.	T – 5 :	Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 49/HT/ GRG/IV/2008 tanggal 8 April 2008 yang dibuat oleh BAGUS SUHARSONO, SH. selaku PPAT di Kabupaten Sukoharjo. (fotokopi sesuai salinan asli);----- -----
6.	T – 6 :	Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-49867.AH.01.01.Ta hun 2011, tanggal 12 Oktober 2011 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan. (fotokopi dari fotokopi);----- ----
7.	T – 7 :	Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mutiara Artha Setia Nomor : 116 tanggal 22 September 2011, yang dibuat oleh HUMBERG LIE, SH, SE., M.Kn. selaku Notaris. (fotokopi sesuai dengan fotokopi yang disahkan Notaris);-----
8.	T – 8 :	Formulir Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah untuk Sertipikat Hak Milik No. 3501 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo, tertanggal 15 April 2013. (fotokopi sesuai aslinya);-----

**Halaman 32 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



9.	T – 9 :	Formulir Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah untuk Sertipikat Hak Milik No. 3500 Desa Madegondo Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo, tertanggal 15 April 2013.(fotokopi sesuai aslinya);-----
10	T – 10 :	Surat Roya dari PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta Nomor : SLS/8/334/R tertanggal 1 April 2013. (fotokopi sesuai aslinya);-----
11	T – 11 :	Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1625 Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. (fotokopi sesuai aslinya);-----
12	T – 12 :	Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1626 Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo. (fotokopi sesuai aslinya);-----
13	T – 13 :	Surat Gugatan Perdata Nomor : 21/Pdt.G/2013/PN.Skh tanggal 8 April 2013. (fotokopi dari fotokopi);-----
14	T – 14 :	Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama RONNY LUKITO. (fotokopi dari fotokopi);-----

Halaman 33 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.



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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya,  
Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang  
ditandai dengan T.II Int. – 1 sampai dengan T.II Int. – 4 yang telah  
dimeteraikan dengan cukup dan telah pula dicocokkan sesuai aslinya dan/  
atau fotokopinya, bukti tersebut sebagai berikut:-----

1.	T. II Int. – 1 :	Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta tertanggal 7 Maret 2013. (fotokopi dari fotokopi);----- ----- -----
2.	T. II Int. – 2 :	Kutipan Risalah Lelang Nomor : 426/2013 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah IX DJKN Semarang KPKNL Surakarta pada tanggal 21 Maret 2013. (fotokopi dari fotokopi);-----
3.	T. II Int. – 3 :	Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1625, Luas ± 394 M <sup>2</sup> tanggal 18 Agustus 2005, Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2005 Nomor : 01520/2005 atas nama PT. Mutiara Artha Setia, yang terletak di Desa/ Kelurahan Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Peralihan Hak tanggal 17 April 2013. (fotokopi sesuai aslinya);-----

Halaman 34 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.



		----- -----
4.	T. II Int. – 4 :	Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1626 Luas + 641 M <sup>2</sup> tanggal 18 Agustus 2005, Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2005, Nomor : 01521/2005 atas nama : PT. Mutiara Artha Setia, yang terletak di Desa/ Kelurahan Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Peralihan Hak tanggal 17 April 2013. (fotokopi sesuai aslinya);----- ----- -----

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat, Pihak Tergugat dan Pihak  
Tergugat II Intervensi di persidangan tidak mengajukan Saksi; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 5  
Desember 2013 Pihak Penggugat, Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II  
Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya;-----

Menimbang, bahwa segala hal yang tercantum dalam berita acara  
pemeriksaan perkara ini untuk selanjutnya dianggap telah termuat dalam  
Putusan ini;-----

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah  
sebagaimana termuat dalam gugatannya tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa (*objectum litis*)  
dalam perkara ini adalah “Pendaftaran peralihan hak”.-----

**Halaman 35 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1625, luas  $\pm$  394 m<sup>2</sup>, tanggal 18 Agustus 2005, Surat Ukur Nomor : 01520/2005 tanggal 10 Agustus 2005, atas nama PT. Mutiara Artha Setia, yang terletak di Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, peralihan hak tanggal 17 April 2013 (vide Bukti P.3 = T. 11= Bukti T.II.Inv.3);-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1626 luas  $\pm$  641 m<sup>2</sup>, tanggal 18 Agustus 2005, Surat Ukur Nomor : 01521/2005 tanggal 10 Agustus 2005, atas nama PT. Mutiara Artha Setia, yang terletak di Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, peralihan hak tanggal 17 April 2013 (vide Bukti P.4 = T. 12= Bukti T.II.Inv.4);-----

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan obyek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas **dominus litis**, serta sejalan dengan maksud dalam ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang PERATUN), Majelis Hakim telah memanggil PT. Mutiara Artha Setia sebagai pihak yang tersebut namanya dalam objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa terhadap panggilan dari Pengadilan tersebut, PT. Mutiara Artha Setia dalam persidangan tanggal 26 September 2013 mengajukan permohonan intervensi dalam sengketa *a quo* tertanggal 16 September 2013, dan terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim pada persidangan tanggal 02 Oktober 2013 telah menjatuhkan Putusan Sela

**Halaman 36 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg. yang pada pokoknya mengabulkan permohonan tersebut dan mendudukkan pemohon intervensi sebagai pihak Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat pada persidangan tanggal 12 September 2013 telah mengajukan Jawabannya yang didalamnya memuat adanya eksepsi;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi pada persidangan tanggal 23 Oktober 2013 telah pula mengajukan Jawabannya;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan dalil-dalil bantahannya dan pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya semula;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat serta bantahan dari Penggugat tersebut, Majelis hakim akan mempertimbangkannya terlebih dulu sebelum mempertimbangkan tentang pokok sengketa;-----

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 12 September 2013 telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Tentang Kepentingan  
Penggugat;-----
2. Tentang daluarsa  
gugatan;-----

**Halaman 37 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



3. Tentang gugatan  
kabur;-----

4. Tentang kompetensi  
pengadilan;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara keseluruhan dalil-dalil Eksepsi Tergugat dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Peratun), maka Eksepsi-eksepsi tersebut dapat dikelompokkan sebagai Eksepsi Kewenangan Absolut dan Eksepsi lain-lain;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat yang pada pokoknya mempermasalahkan tentang kepentingan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi mengenai Kepentingan yang merupakan syarat formal pengajuan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya terlebih dahulu;----

Menimbang, bahwa mengenai Kepentingan dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan*



*Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi”;-----*

Menimbang, bahwa menurut pendapat Indroharto, SH. dalam bukunya “Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara”, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta Tahun 1993 edisi revisi Buku II cetakan ke empat halaman 37-38 menyebutkan “Pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti yaitu :-----

1. Kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum itu baru ada kalau kepentingan itu jelas;-----

a. Faktor-faktor yang berkaitan dengan Penggugat itu sendiri :-----

- Ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, artinya untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan Penggugat itu harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut;-----  
-----
- Kepentingan itu harus bersifat pribadi artinya Penggugat itu memiliki suatu kepentingan untuk menggugat yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain;-----
- Kepentingan itu harus bersifat langsung artinya yang terkena secara langsung itu adalah kepentingan Penggugat sendiri

**Halaman 39 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



dan kepentingan tersebut bukan yang diperolehnya dari orang lain;-----

- Kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan baik mengenai \_\_\_\_\_ luas \_\_\_\_\_ maupun intensitasnya;-----

a. Faktor-faktor yang berkaitan dengan keputusan Tata Usaha Negara yang digugat artinya hanya keputusan yang menimbulkan akibat hukum saja yang relevan untuk digugat;-----

2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan (*Point d'interet-Point d'action*). "tanpa adanya kepentingan maka tidak ada gugatan, bila ada kepentingan, maka disitu baru dapat berproses;-----

Menimbang, bahwa menurut pendapat Dr. Philipus M. Hadjon, SH., dkk. dalam bukunya "Pengantar Hukum Administrasi Indonesia", Penerbit Gadjah Mada University Press Yogyakarta Tahun 1995 cetakan III halaman 324 menyebutkan orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus ada hubungan kausal antara Keputusan Tata Usaha Negara dengan kerugian/kepentingannya";-----

Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan persyaratan yang essensial yang menimbulkan hak bagi seseorang atau badan hukum perdata untuk mengajukan gugatan, sebagaimana didalam teori hukum acara dikenal

**Halaman 40 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



adanya adagium "*Point d'intérêt-point d'action, No interest no action; nemo judex sine actore*. Bahwa hanya seseorang yang mempunyai kepentingan yang dapat bertindak sebagai Penggugat di dalam suatu sengketa";-----

Menimbang, bahwa dengan demikian bentuk dan wujud kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat langsung dari Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut haruslah dapat dibuktikan di dalam persidangan;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan terkait dengan Kepentingan/kapasitas Penggugat akan mendasarkan pada permasalahan "Apakah kepentingan Penggugat mempunyai hubungan kausal dengan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa, sehingga Penggugat memenuhi unsur kepentingan (hak gugat) untuk mengajukan gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara;--

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa obyek gugatan yaitu Surat Keputusan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1625, luas  $\pm 394 \text{ m}^2$  dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1626, luas  $\pm 641 \text{ m}^2$  kesemuanya terletak di Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, yang asalnya dari Sertipikat Hak Milik Nomor 3500 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3501, keduanya atas nama Penggugat yang menjadi agunan di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta (vide Posita Gugatan angka 4.1);-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan bantahannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa berdasarkan data yang ada sertipikat dengan Hak Milik Nomor 3501 Desa Madegondo atas nama Suwarni

**Halaman 41 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



terdapat Hak Tanggungan Nomor 260/2007 tanggal 15-10-2008 dengan pemegang Hak Tanggungan PT. BNI di Jakarta. Bahwa atas dasar Hak Tanggungan tersebut, maka dilakukan lelang dengan dasar Kutipan Risalah Lelang Nomor 426/2013 tanggal 21-03-2013. Kemudian Pemenang Lelang mendaftarkan haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 426/2013 tanggal 21-02-2013 dan Surat Roya dari PT. BNI Syariah Cabang Surakarta No. SLS/8/343/R tanggal 01-04-2013. Oleh karena pemenang lelang adalah Badan Hukum berbentuk PT, maka berdasarkan ketentuan yang berlaku status tanah harus berubah menjadi Hak Guna Bangunan. Untuk selanjutnya oleh Tergugat dilakukan pencatatan Perubahan/Penurunan Hak Atas Tanah dan pencatatan roya serta peralihan hak berdasarkan lelang (vide Jawaban Tergugat angka 3);-----

- Bahwa berdasarkan data yang ada sertifikat dengan Hak Milik Nomor 3500 Desa Madegondo atas nama Suwarni Noto Prasajo terdapat Hak Tanggungan Nomor 402/2008 tanggal 15-10-2008 dengan pemegang Hak Tanggungan PT. BNI di Jakarta. Bahwa atas dasar Hak Tanggungan tersebut, maka dilakukan lelang dengan dasar Kutipan Risalah Lelang Nomor 426/2013 tanggal 21-03-2013. Kemudian Pemenang Lelang mendaftarkan haknya kepada

**Halaman 42 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 426/2013 dan Surat Roya dari PT. BNI Syariah Cabang Surakarta No. SLS/8/343/R tanggal 01-04-2013. Oleh karena pemenang lelang adalah Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas, maka berdasarkan ketentuan yang berlaku status tanah harus berubah menjadi Hak Guna Bangunan. Untuk selanjutnya oleh Tergugat dilakukan pencatatan Perubahan/Penurunan Hak Atas Tanah dan pencatatan roya serta peralihan hak berdasarkan lelang (vide Jawaban Tergugat angka 4);-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya telah pula mengajukan dalil-dalil bantahannya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa pada tanggal 21 Maret 2013 Tergugat II Intervensi telah membeli secara sah melalui lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebagai ternyata dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 426/2013 atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan (vide Jawaban Tergugat II Intervensi, bagian *Substansial* angka 1);-----  
-----
- Bahwa terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta terhadap

**Halaman 43 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek tersebut di atas serta tidak adanya keberatan,  
bantahan, dan perlawanan dari Pihak Penggugat, maka  
Tergugat menerbitkan

Sertipikat;-----

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1625 luas  $\pm 394 \text{ m}^2$  atas nama PT. MUTIARA ARTHA SETIA yang terletak di Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo yang sebelumnya merupakan berasal dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3500 atas nama Suwarni Notoprasojo;-----
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1626 luas  $\pm 641 \text{ m}^2$  atas nama PT. MUTIARA ARTHA SETIA yang terletak di Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo yang sebelumnya merupakan berasal dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3501 atas nama Ny. Hajah Suwarni Soekanto (vide Jawaban Tergugat II Intervensi, bagian *Substansial* angka 2);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda Bukti P.1 sampai dengan P.4 dan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah pula mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda Bukti T.1 sampai dengan Bukti T.14, dan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan alat bukti berupa bukti surat

**Halaman 44 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberi tanda Bukti T.II.Inv. 1 sampai dengan T.II.Inv.4 dan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;-

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :----

1. Bahwa Penggugat dulunya adalah pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 3500 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3501 yang keduanya menjadi agunan di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta (vide Posita Gugatan angka 4.1);-----
2. Bahwa terhadap seripikat-sertipikat hak milik Penggugat tersebut kemudian telah dilelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta pada tanggal 21 Maret 2013 sebagaimana termuat dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 426/2013 dengan pemenang lelang Ronny Lukito atas nama PT. MUTIARA ARTHA SETIA (vide Bukti T.3 = Bukti T.II.Inv.2);-----
3. Bahwa kemudian terhadap hasil lelang tersebut, didaftarkan permohonan perubahan haknya terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3500/Desa Madegondo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3501/Desa Madegondo oleh Ronny Lukito atas nama PT. Mutiara Artha Setia, pada tanggal 15 April 2013 (vide Bukti T.9 dan T.8);-----
4. Bahwa selain mendasarkan pada Kutipan Risalah Lelang tersebut, pemohon perubahan hak juga melampirkan Surat dari PT. BNI Syariah tanggal 01 April 2013 Nomor : SLS/8/334/R, perihal : Roya

**Halaman 45 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan yang pada pokoknya menyatakan Sertipikat hak Milik Nomor 3500 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3501 yang dijadikan agunan pembiayaan di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta terhadap Hak Tanggungan diatasnya dapat dilakukan *pencoretan/roya* (vide *Bukti*

T.10);-----

-----

Menimbang, bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3500 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3501 yang keduanya terletak di Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo oleh Penggugat telah dijadikan agunan pada PT. Bank BNI syariah Cabang Surakarta. Hal inisebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 49/HT/IV/2008 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3501/Madegondo pada tanggal 08 April 2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 139/HT/GRG/X/2008 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3500/Madegondo pada tanggal 15 Oktober 2008 (vide Bukti T.4 dan Bukti T.5);-----

Menimbang, bahwa kemudian terhadap sertipikat-sertipikat yang menjadi agunan tersebut, oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta pada tanggal 21 Maret 2013 telah dilakukan pelelangan terhadap keduanya atas permohonan dari Georgie Syaffei, dengan suratnya Nomor : SLS/04/148/R tanggal 7 Februari 2013 atas nama permintaan dari PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta (vide Bukti T.3 = Bukti T.II.Inv. 2);-----

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 3500/Madegondo yang semula atas nama Suwarni Noto Parsojo dan Sertipikat

**Halaman 46 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 3501/Madegondo yang semula atas nama Nyonya Hajjah Suwarni Soekamto telah dilaksanakan pelelangan atas objek sengketa tersebut, maka terjadi peralihan hak dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama PT. Mutiara Artha Setia, sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi terhadap Sertipikat-sertipikat objek sengketa *a quo*. Disamping itu Penggugat juga telah melakukan beberapa perbuatan hukum terhadap tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3500/Madegondo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3501/Madegondo, yang kesemuanya akhirnya menjadi sengketa di Pengadilan sebagaimana termuat dalam Gugatan Nomor : 23/Pdt.G/2013/PN.SKH dan Gugatan Nomor : 21/Pdt.G/2013/PN.SKH (vide Bukti T.1 dan T.13);-----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat sudah tidak mempunyai *legal standing* maupun *tidak mempunyai kepentingan* dalam mengajukan gugatan pembatalan pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1625 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1626 Desa Madegondo, karena sesuai dengan adagium "*Point d'interest, point d'action*" yang artinya tiada kepentingan maka tiada gugatan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat yang menyangkut kepentingan Penggugat telah terbukti secara sah menurut hukum, maka terhadap Eksepsi Tergugat yang lainnya dan pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena tidak ada relevansinya;-----

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 47 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat menyangkut kepentingan tersebut telah dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima selanjutnya Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah;-----

Menimbang, bahwa karena pihak Penggugat adalah pihak kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti berupa bukti-bukti surat lainnya, baik yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, walaupun sah sebagai alat bukti, akan tetapi tidak dipertimbangkan lebih lanjut karena dianggap tidak ada relevansinya, namun tetap menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan sengketa ini adalah merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;-----

Mengingat, ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan lain yang terkait;-----

## **M E N G A D I L I**

### **I. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat;-----

**Halaman 48 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**



**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 293.500,- (Dua ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pada hari Senin tanggal 16 Desember 2013 oleh kami JOKO SETIONO, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, SH. dan DESY WULANDARI, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS, tanggal 19 Desember 2013 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh SAPTA HARTANA, SH. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**1. ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, S.H. JOKO SETIONO, S.H., M.H.**

*Halaman 49 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.*



**2. DESY WULANDARI, S.H.**

**PANITERA PENGANTI,**

**SAPTA HARTANA, SH.**

**Perincian Biaya :**

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 125.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang	Rp. 116.500,-
4. Meterai Putusan Sela	Rp. 6.000,-
5. Redaksi Putusan Sela	Rp. 5.000,-
6. Meterai Putusan	Rp. 6.000,-

**Halaman 50 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.**





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

7. Redaksi Putusan  
**Jumlah**

Rp. 5.000,-  
Rp. 293.500,-

(Dua ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah)

Halaman 51 dari 51 hal Putusan Nomor : 44/G/2013/PTUN.Smg.

**Disclaimer**

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