



PUTUSAN

Nomor : 42/G/2023/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 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*), telah mengambil putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara;

SUBAGJO TJIPTO RAHARDJO, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Taman Puri Bintaro, Blok PB. 33, No. 91, Kel. Sawah Baru, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten, Pekerjaan Karyawan Swasta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya T.TRIYANTO, S.H.,C.N dan kawan-kawan, semuanya berkewarganegaraan Indonesia, para Advoat pada Kantor 3R (TRI & REKAN), beralamat di Jl. Raden Saleh Raya No. 45 A, Jakarta Pusat, email : 3radvokat@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

M E L A W A N

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUMAS, Tempat kedudukan di Jl. Jend. Sudirman No. 356-358, Purwokerto, Kabupaten,Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ARIS MUNANDAR, S.SiT jabatan Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Pertanahan dan kawan-kawan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, Jalan Jenderal Sudirman No. 356-358 Purwokerto, email : bpn.win29@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 17/Sku-600.13.MP.01/VI/2023 tanggal 3 Juli 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

II. PANCA SEPTIADI, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Sutejo Gang Buntu RT. 05/06 Kelurahan Kedung Wuluh, Kecamatan Purwokerto Barat, Kabupaten Banyumas Pekerjaan

Halaman 1 dari 91 Halaman Putusan Nomor : 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Swasta, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Dr. KURNIAWAN TRI WIBOWO, S.H.,M.H.,CPL.,CCD.,CTA dan kawan-kawan, kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, para Advokad pada kantor HAK 38 & PARTNERS beralamat di Jalan Dr. Angka No. 99 A, Bancarkembar, Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, email : one_agp@yahoo.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 7 Juli 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 42/PEN-DIS/2023/PTUN.SMG, tertanggal 22 Juni 2023 Tentang Lolos Dismissal;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 42/PEN-MH/2023/PTUN.SMG, tertanggal 22 Juni 2023 Tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 42/PEN-PPJS/2023/PTUN.SMG, tertanggal 22 Juni 2023 Tentang Penetapan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 42/PEN-PP/2023/PTUN.SMG, tertanggal 23 Juni 2023 Tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 42/G/2023/PTUN.SMG, tertanggal 18 Juli 2023 Tentang Hari dan Tanggal Persidangan Yang Terbuka Untuk Umum;
- Permohonan Intervensi atas nama PANCA SEPTIADI tertanggal 13 Juli 2023 dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juli 2023;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan serta telah mendengarkan keterangan saksi dari Para Pihak dalam persidangan dan Majelis telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 8 September 2023;

Halaman 2 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan melalui kuasanya dengan surat gugatannya tertanggal 21 Juni 2023, yang telah didaftarkan secara elektronik (e-court) sebagaimana dimaksud dalam Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, pada Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 22 Juni 2023 di bawah Register Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.SMG dan telah dilakukan perbaikan gugatan pada, tanggal 18 Juli 2023, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

I. OBJEK GUGATAN

Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan DITOLAK DAN DITUTUPNYA Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagio Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021;

II. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:
"Bahwa Gugatan Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi kedudukan Tergugat". Oleh karena Tergugat berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman No. 356-358, Purwokerto, Jawa Tengah, dengan demikian tempat duduk Tergugat merupakan wilayah hukum dari Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo;
2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara disebut juga dengan nama lain yaitu Keputusan Administrasi Pemerintahan sebagaimana diatur dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu:

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah Ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”.

3. Bahwa dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan :

“ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan perturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

4. Bahwa obyek gugatan bersifat konkret karena Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021 (Obyek Sengketa), benar-benar ada, berwujud dan surat keputusan tersebut nyata nyata tertulis, dibuat, dikeluarkan dan ditandatangani oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara;

Halaman 4 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

5. Bahwa obyek gugatan bersifat individual karena Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021(Obyek Sengketa), tidak ditujukan kepada umum tetapi nyata-nyatanya ditujukan kepada Penggugat selaku pihak pembeli dan pihak yang memohonkan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Graha Timur 19, Kel. Purwokerto Wetan, Kec. Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto ;
6. Bahwa obyek gugatan bersifat final karena obyek gugatan berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021(Obyek Gugatan), sudah dilaksanakan oleh Tergugat dengan dikembalikannya berkas permohonan kepada Penggugat dan tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal, dengan demikian **Surat Keputusan** tersebut telah final dan definitif, serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu dengan adanya Obyek Gugatan tersebut, Penggugat kehilangan haknya untuk memproses peralihan hak (balik

Halaman 5 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Penggugat;

III. UPAYA ADMINISTRASI DAN TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa dalam Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi :
"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintah atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan".
2. Bahwa Obyek Gugatan dalam perkara ini yaitu berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021 diterbitkan Tergugat pada tanggal 24 Maret 2023, dan berdasarkan catatan kantor Pos baru dikirim Tergugat pada tanggal 28 Maret 2023 serta surat tersebut baru diterima Penggugat pada tanggal 29 Maret 2023;
3. Bahwa terhadap Obyek Gugatan tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 15 Mei 2023 telah mengajukan Upaya Keberatan atas ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan, dan terhadap Upaya Administrasi Keberatan tersebut, Tergugat tidak memberikan jawaban baik secara tertulis maupun secara lisan;

Halaman 6 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

4. Bahwa dengan tidak adanya jawaban terhadap Upaya Administrasi Keberatan tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 30 Mei 2023 telah mengajukan Upaya Administratif Banding kepada atasan Tergugat yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah untuk segera melanjutkan Permohonan Pendaftaran Peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Indrareni Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 202, dan terhadap Upaya Administrasi Banding tersebut, atasan Tergugat tidak memberikan jawaban baik secara tertulis maupun secara lisan;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang RI. Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan, "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".
6. Bahwa hal tersebut juga selaras dengan ketentuan dalam Pasal 5 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya Administrasi yang mengatur tenggang waktu, berbunyi:
 - (1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif";
7. Bahwa dengan demikian terhitung dari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan ini yaitu berupa Surat Kepala Kantor

Halaman 7 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021, maka gugatan ini diajukan masih dalam batas tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

IV. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT SEBAGAI PIHAK YANG BERKEPENTINGAN

1. Bahwa Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini terhadap Tergugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menyatakan:

“ orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh 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”;

2. Bahwa Penggugat adalah Pembeli beritikad baik yang sangat berkepentingan untuk mendapatkan kepastian hukum karena Penggugat telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Timur 19, Kel. Purwokerto Wetan, Kec. Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 03493/Purwokerto Wetan, Surat Ukur : 00380/Purwokerto Wetan/2013

Halaman 8 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

tertanggal 27 November 2013 berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 543/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indraren Gandadinata, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT Kabupaten Banyumas;

3. Bahwa setelah terjadi jual beli tersebut, sesuai dengan ketentuan hukum, Penggugat telah mengajukan Permohonan Peralihan hak jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sesuai bukti Tanda Terima Nomor Berkas Permohonan : 197004/2021 tertanggal 23 November 2021;
4. Bahwa karena Peralihan Hak (balik nama) atas Sertifikat tersebut tidak jelas prosesnya, maka melalui surat tertanggal 30 Januari 2023, secara resmi Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan keberatan atas sikap diam/tidak diprosesnya permohonan peralihan hak (balik nama) atas sertifikat tersebut;
5. Bahwa melalui surat Tergugat Nomor : HP.03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023, Penggugat baru mendapat jawaban/keputusan dari Tergugat yang intinya menyatakan MENOLAK Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Milik No. 3493/Purwokerto atas nama Penggugat dan berkas Permohonan DITUTUP serta DI KEMBALIKAN ke Penggugat dengan alasan adanya permohonan BLOKIR atas nama Eko Pudjantoro dari Panca Setiadi serta adanya Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto dalam perkara perdata No. 7/Pdt.G/2022/PN.PWT tertanggal 5 Juli 2022;
6. Bahwa dengan dikeluarkannya KTUN tersebut, Penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat melakukan proses peralihan hak (balik nama) dan lebih lanjut Penggugat tidak dapat melakukan Perbuatan hukum yang melekat pada tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan, sehingga dengan demikian Penggugat memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan a quo;

Halaman 9 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



7. Bahwa penolakan permohonan Penggugat oleh Tergugat telah menimbulkan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik dipusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarnya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan pertauran perundang-undangan yang berlaku”;
8. Bahwa karena Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan Penggugat, maka sah menurut hukum dijadikan sebagai Subyek Hukum dalam gugatan a quo sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “ Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”, sehingga memiliki kedudukan hukum sebagai Tergugat;

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

A. DASAR GUGATAN

Adapun yang menjadi dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 22 November 2021, Penggugat telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Timur 19, Kel. Purwokerto Wetan, Kec. Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 03493/Purwokerto

Halaman 10 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wetan, Surat Ukur : 00380/Purwokerto Wetan/2013 tertanggal 27 November 2013 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat oleh Indrareni Gandadinata, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT Kabupaten Banyumas tertanggal 22 November 2021;

2. Bahwa setelah jual beli dilakukan, melalui broker yang ditunjuk penjual (Eko Pudjantoro), Penggugat juga telah menerima serah terima kunci dan fisik bangunan rumah dari penjual (Eko Pudjantoro);
3. Bahwa Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan Penggugat setelah Penjual (Eko Pudjantoro) mengalami kesulitan melakukan pelunasan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Central Asia (BCA);
4. Bahwa sebelum Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut, Penggugat melalui Notaris/PPAT Indrareni Gandadinata, S.H., M.Kn, terlebih dahulu melakukan pengecekan keaslian sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pada tanggal 18 Agustus 2021 dan tanggal 22 November 2021 dengan hasil pengecekan sertifikat tersebut TIDAK TERDAPAT BLOKIR dan benar telah dipasang hak tanggungan hanya kepada Bank Centra Asia (BCA) ;
5. Bahwa karena tidak ada catatan blokir atas sertifikat tersebut, barulah Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan penjual, dimana sebelum jual beli dilangsungkan, penjual (Eko Pudjantoro) terlebih dahulu melakukan pelunasan atas hutangnya ke Bank. Setelah mendapatkan bukti pelunasan dari Bank Central Asia, Penggugat baru dapat melakukan Roya hak tanggungan atas Sertifikat tersebut yang dilanjutkan dengan Permohonan Peralihan Hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sesuai bukti Tanda Terima Nomor berkas Permohonan : 197004/2021 tertanggal 23 November 2021 ;

Halaman 11 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa karena peralihan hak (balik nama) atas sertifikat tersebut tidak jelas prosesnya, maka melalui surat tertanggal 30 Januari 2023, secara resmi Penggugat mengajukan keberatan atas sikap diam/tidak diprosesnya permohonan peralihan hak (balik nama) atas sertifikat tersebut ;
7. Bahwa melalui Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP.03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023, Penggugat baru mendapat jawaban/keputusan final dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang intinya menyatakan MENOLAK Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Milik No. 3493/Purwokerto atas nama Penggugat dan berkas Permohonan DITUTUP serta DI KEMBALIKAN ke Penggugat dengan alasan adanya permohonan BLOKIR atas nama Eko Pudjantoro dari Panca Setiadi serta adanya Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto dalam perkara perdata No. 7/Pdt.G/2022/PN.PWT tertanggal 5 Juli 2022 ;
8. Bahwa Penggugat keberatan atas pemblokiran dan ditutupnya proses peralihan hak (balik nama) atas sertifikat milik Penggugat tersebut, karena berdasarkan Pasal 13 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, diatur:
 - (1) "Catatan blokir oleh Perorangan atau Badan Hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir";
 - (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang dengan adanya perintah Pengadilan berupa Penutupan atau Putusan;Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, pemblokiran yang dilakukan Tergugat seharusnya tidak bersifat permanen dan apabila

Halaman 12 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

setelah 30 hari pemblokiran dilakukan, dan tidak ada perintah perpanjangan dari Pengadilan berupa penetapan atau putusan maka catatan blokir pada buku tanah menjadi hapus ;

8. Bahwa disamping itu Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No. 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt tertanggal 5 Juli 2022 adalah Putusan VERSTEK, dimana walaupun Penggugat sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara tersebut, namun Penggugat tidak pernah mendapat pemberitahuan panggilan sidang ataupun pemberitahuan putusan serta setelah kami baca isi putusannya ternyata dalam putusan tersebut sama sekali tidak ada perintah Sita Jaminan atau perintah kepada Kantor Pertanahan untuk menghentikan proses peralihan hak (balik nama) Sertifikat milik Penggugat ;
9. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Tergugat tersebut, menimbulkan ketidakpastian hukum tentang kepemilikan atas tanah yang telah Penggugat beli dimana :
 - Penggugat telah membeli tanah dan bangunan tersebut dengan prosedur yang benar yaitu membeli dari pemilik yang berhak menjual dan telah melakukan pengecekan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan;
 - Penggugat telah membayar lunas harga pembelian kepada yang berhak dan juga telah membayar pajak perolehan hak atas tanah;
 - Jual beli atas tanah tersebut sudah dibuatkan Akta Jual beli oleh PPAT yang artinya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
 - Persyaratan Peralihan Hak yang didaftarkan Penggugat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas juga sudah dipenuhi lengkap oleh Penggugat ;
10. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menutup dan tidak memproses peralihan hak yang Penggugat mohonkan, maka

Halaman 13 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

tindakan Tergugat tersebut jelas merupakan tindakan sewenang-wenang dan menimbulkan rasa tidak adil bagi Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik.

B. ALASAN GUGATAN

11. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, menyebutkan:

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”

12. Bahwa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu:

a. Ketentuan Pasal 13 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menyebutkan:

- (1) “Catatan blokir oleh Perorangan atau Badan Hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir”;
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang dengan adanya perintah Pengadilan berupa Penutupan atau Putusan.

FAKTANYA:

Halaman 14 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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 Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023, Penggugat baru mengetahui, ternyata blokir yang dilakukan Tergugat awalnya hanya atas dasar adanya sepucuk surat permohonan blokir dari Panca Setiadi tertanggal 5 November 2021. Setelah itu disusul kembali dengan surat permohonan blokir dari Panca Setiadi tertanggal 4 Januari 2021 dan blokir ini baru dicatatkan pada buku tanah pada tanggal 6 Januari 2021, dimana permohonan blokir yang diajukan oleh Panca Setiadi tersebut tanpa adanya perintah atau penetapan dari Pengadilan, sebagaimana disyaratkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

KONKLUSI:

- Permohonan blokir yang diajukan oleh Panca Setiadi atas dasar surat tertanggal 5 November 2021 harusnya tidak boleh diterima begitu saja dan setelah lewat 30 (tiga puluh) hari harusnya permohonan blokir ini dikesampingkan. Demikian juga surat permohonan blokir Panca Setiadi tertanggal 4 Januari 2021 harusnya tidak bisa dikabulkan karena tidak adanya perintah atau Penetapan Pengadilan sebagaimana disyaratkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, sehingga permohonan pendaftaran peralihan hak (balik nama) yang telah dimohonkan oleh Penggugat pada tanggal 23 November 2021 atas dasar berkas permohonan : 197004/2021 harusnya diproses oleh Tergugat; Ketentuan dalam Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan :

Halaman 15 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan wajib mencantumkan atau menunjukkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar Kewenangan dan dasar dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan”

FAKTANYA:

- Dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat tidak menyebutkan dasar peraturan perundang-undangan yang dipakai dan tanpa memuat “petimbangan” atau “mengingat” apa yang menjadi pertimbangan sampai ditetapkannya /dikeluarkannya surat tersebut;

KONKLUSI:

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat cacat secara formil karena tidak mencantumkan dasar peraturan perundang-undangan dan pertimbangan yang menjadi dasar diterbitkannya Surat tersebut, sehingga apabila tidak menyebutkan dasar peraturan dan pertimbangan maka dalam melakuakn tindakan akan menimbulkan kesewenangan;
- b. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomr 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan:
“Pejabat Pemerintah memiliki kewajiban:
g. Memberitahukan kepada Warga Masyarakat yang berkaitan dengan Keputusan dan/atau Tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau Tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan.”

Halaman 16 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FAKTANYA:

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat yang isinya telah menolak dan menutup Permohonan Pendaftaran Peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan dengan alasan adanya Permohonan Blokir serta adanya Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto dalam perkara perdata No:7/Pdt.G/2022/PN.Pwt tertanggal 5 Juli 2022 tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat sebelumnya;

KONKLUSI:

- Penggugat baru mengetahui adanya Permohonan Blokir serta adanya Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto dalam perkara perdata No:7/Pdt.G/2022/PN.Pwt tertanggal 5 Juli 2022 setelah Penggugat pada tanggal 30 Januari 2023 terlebih dahulu mengajukan Surat keberatan atas sikap diam / tidak diprosesnya permohonan peralihan hak yang diajukan Penggugat kepada Tergugat dan Tergugat menjawab dengan menerbitkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023, dimana atas surat tersebut sebelumnya Tergugat tidak pernah memberitahukannya kepada Penggugat tentang adanya permohonan blokir dari pihak ketiga.

- c. Ketentuan Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

Pasal 3 huruf a

“untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat

Halaman 17 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”;

Pasal 4 ayat (1)

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah”;

FAKTANYA:

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat yang isinya telah menolak dan menutup Permohonan Pendaftaran Peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan tidak memberikan kepastian hukum bagi Penggugat sebagai Pembeli dan Pemilik atas Sertifikat tersebut;

KONKLUSI:

- Dengan adanya surat Tergugat yang menolak dan menutup Permohonan Pendaftaran Peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan, telah menimbulkan kerugian dan ketidak pastian hukum bagi Penggugat selaku Pembeli yang beritikad baik;
- d. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :
- “Peralihan _okum_as tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan _okum 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”;

FAKTANYA:

Halaman 18 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat memperoleh Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Timur 19, Kel. Purwokerto Wetan, Kec. Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 03493/Purwokerto Wetan, Surat Ukur : 00380/Purwokerto Wetan/2013 tertanggal 27 November 2013 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Indrareni Gandadinaa, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT Kabupaten Banyumas tertanggal 22 November 2021, telah sesuai dengan perturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dengan diterbitkannya/dikeluarkan nya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 yang isinya telah menolak dan menutup Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tersebut;

KONKLUSI:

- Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik telah melakukan proses jual beli tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun setelah mengajukan Permohonan peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, Permohonan tersebut di tutup dan ditolak oleh Tergugat sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat;
13. Bahwa disamping itu, Tergugat dalam menerbitkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP.03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 telah

Halaman 19 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yakni:

1) Asas Kepastian Hukum (Pasal 10 ayat (1) huruf (a):

- Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a. tentang definisi Asas Kepastian Hukum, berbunyi:

“ asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.”;

FAKTANYA:

- Dalam penerbitan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP.03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 tidak mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan rasa keadilan sebagaimana mestinya, dimana inti dari penolakan dan penutupan proses balik nama yang dimohonkan Penggugat karena adanya permohonan blokir dan adanya Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto dalam perkara perdata No:7/Pdt.G/2022/PN.Pwt tertanggal 5 Juli 2022, dimana faktanya Penggugat baru mengetahui dan mendapatkan jawaban / keputusan dari Tergugat tentang hal tersebut baru setelah lebih dari 14 bulan sejak permohonan peralihan hak Penggugat ajukan;

KONKLUSI:

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP.03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 telah diterbitkan secara tidak patut dan telah menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat karena surat tersebut diterbitkan tidak berdasar landasan ketentuan Peraturan

Halaman 20 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



Perundang-undangan dan telah menimbulkan rasa tidak adil bagi
Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik;

2) Asas Kecermatan (Pasal 10 ayat (1) huruf d):

- Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf d, tentang definisi Asas Kecermatan, berbunyi :

“asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.”

FAKTANYA:

- Tergugat dalam penerbitan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor: HP.03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 tidak berdasarkan informasi dan dokumen secara lengkap serta mengabaikan kepentingan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik atas dasar Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Indrareni Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021;

KONKLUSI:

- Keputusan Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan tersebut hanya didasari Informasi sepihak dan tanpa dilengkapi dokumen yang lengkap serta telah mengabaikan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik yang mempunyai kepentingan untuk mendapatkan kepastian hukum;
14. Bahwa berdasarkan alasan-alasan gugatan tersebut diatas, maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Tengah Nomor :

Halaman 21 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HP.03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 telah mengabaikan dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) dalam menjalankan tugas dan wewenangnya sehingga beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim berkenan menyatakan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP.03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021 BATAL atau TIDAK SAH dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP.03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 dan melanjutkan dan/atau memproses kembali Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo yang dimohonkan oleh Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

15. Bahwa akibat dari diterbitkannya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP.03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indraren

Halaman 22 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021 telah mengakibatkan:

- 1) Menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat atas Permohonan Peralihan Hak yang telah diajukan Penggugat ;
- 2) Penggugat tidak dapat melakukan Perbuatan Hukum yang melekat pada tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan;
- 3) Penggugat tidak bisa memiliki atau memanfaatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan yang telah Penggugat beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 4) Penggugat tidak bisa menikmati hasil dari proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Eko Pudjantoro;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut :

VI. PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Batal atau tidak sah Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarení Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan

Halaman 23 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



ditolak dan ditutupnya Permohonan Pendaftaran Peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021;

4. Memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan dan/atau memproses kembali Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo yang dimohonkan oleh Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim juga telah memanggil Pihak Ke-3 atas nama Panca Septiadi terkait Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, agar hadir di Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 12 Juli 2023 untuk memberi keterangan akan masuk sebagai Pihak Intervensi dan pada pemeriksaan persiapan tanggal 18 Juli 2023 sudah siap membawa Permohonan sebagai Pihak Intervensi tertanggal 7 Juli 2023;

Menimbang, bahwa atas panggilan tersebut, pada hari Rabu, tanggal 12 Juli 2023 telah hadir di Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP/ One Gate Integrated Service) Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Kuasa Pihak Ke-3 Panca Septiadi bernama Dr. Kurniawan Tri Wibowo, S.H.,M.H.,CPL.,CCD.,CTA, Achmad Reza Haryana, S.H, Erri Guhrahti Yuni U, S.H.,M.H. dan telah menyampaikan Surat Permohonan Intervensi tanggal 18 Juli 2023 untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor 42/G/2023/PTUN;

Halaman 24 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi dari Panca Septiadi melalui Kuasanya tersebut, Majelis Hakim telah menentukan sikapnya dalam Putusan Sela tertanggal 1 Agustus 2023 yang pada pokoknya mendudukkan Panca Septiadi dalam Perkara Nomor: 42/G/2021/PTUN.SMG sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 8 Agustus 2023 dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya kecuali oleh Tergugat secara tegas diakui kebenarannya.

I. Bahwa berdasarkan data ditempat kami sertipikat Hak Milik No.3493, Kelurahan Purwokerto Wetan, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas semula tercatat atas nama Eko Pujantoro dengan Surat Ukur No.00380/Purwokerto Wetan/2013, tanggal 27/11/2013 seluas : 105 m² dan sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 29/11/2013;

II. Tentang obyek dalam gugatan Penggugat dalam halaman 1 angka romawi I:

Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah No.HP.03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 maret 2023 berkaitan dengan DITOLAK DAN DITUTUPNYA Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No.0349/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Indrareni Gandadinat, S.H., M.Kn, pada tanggal 22 Nopember 2021;

III. Bahwa atas obyek Perkara melekat Perkara No.7/Pdt.G/2022/PN.Pwt, dengan Para Pihak:

- Panca Septiadi.....Penggugat;

Halaman 25 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Eko PujantoroTergugat;
- Subagio Tjipto RahardjoTurut Tergugat;

Dengan Amar Putusan sebagai berikut :

Mengadili

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk menghadap di persidangan namun tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek ;
3. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat ;
4. Menyatakan Tergugat wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasi atas kewajibanya sesuai perjanjian ;
5. Menetapkan Hutang Pokok Tergugat sebesar Rp. 1.017.000.000,- (satu milyar tujuh belas juta rupiah) dengan perincian Rp. 417.000.000,- (empat ratus tujuh belas juta rupiah) uang tunai dan Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) berupa rumah;
6. Menetapkan bahwa rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 03493/Purwokerto Wetan yang terletak di Kelurahan Purwokerto Wetan, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, dengan luas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi) yang ditunjukkan pada nomor urut 01955 Perumahan Graha Timur Blok 19 A Nomor 15 A Jalan Graha Timur.dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Jalan Graha Timur 19/ Bapak Dwi Wahyono Indarto
Selatan : Unit No 01926/Rumah Ibu Betrix
Barat : Unit No 01954/Rumah Bapak Pohan
Timur : Unit No 01956/ Rumah Bapak Iwan Setiawan
adalah jaminan pelunasan hutang Tergugat untuk menjadi Milik Penggugat;

Halaman 26 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 03493 kepada Penggugat ;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang secara kontan dan seketika kepada Penggugat Rp. 417.000.000,- (empat ratus tujuh belas juta rupiah);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang ditetapkan sejumlah Rp. 1.433.500,00 (satu juta empat ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
7. Bahwa pada saat ini terdapat upaya Gugatan/Permohonan Peninjauan Kembali oleh SUBAGJO TJIPTO RAHARDJO dahulu Turut Tergugat dan belum ada Putusan.
8. Bahwa dalam perkara tersebut Badan Pertanahan Nasional tidak menjadi Pihak;

IV. Menurut ketentuan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 45

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:
 - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
 - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;

Halaman 27 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat(1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

V. Bahwa menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita

Pasal 3 ayat (3)

Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

VI. Upaya para pihak

1. Bahwa pada tanggal 5 November 2021, Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas menerima surat dari Panca Setiadi permohonan pencatatan Blokir terhadap bidang tanah HM No. 3493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro, kemudian terhadap permohonan tersebut dilakukan pengkajian oleh seksi Pengendalian penanganan Sengketa
2. Bahwa Sebelum pengkajian selesai dilaksanakan dan dicatatkan blokir, pada 22 November 2021 oleh Indraeni Gandadinata,S.H.,M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Banyumas melakukan pengecekan secara online dan diketahui tanpa adanya catatan blokir

Halaman 28 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



3. Selanjutnya Indraeni Gandadinata, S.H., M.Kn membuat AJB atas bidang tersebut selanjutnya pada tanggal 23 November 2021 didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas
4. Bahwa ternyata hasil pengkajian terhadap permohonan blokir dari Panca Setiadi memenuhi syarat untuk dicatat pada buku tanahnya, dan kemudian dilakukan pencatatan blokir pada 6 Januari 2022
5. Dalam perkembangannya, diketahui tanah tersebut menjadi objek gugatan di Pengadilan negeri Purwokerto dengan register perkara No. 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt pada tanggal 11 Januari 2022 dan Putus pada 5 Juli 2022 dengan Amar Putusan:
6. Menetapkan rumah dengan sertifikat Hak Milik No 3493/Purwokerto Wetan yang terletak di kelurahan Purwokerto Wetan, kecamatan Purwokerto Timur kabupaten banyumas, Jawa Tengah dengan luas 105 m² (seratus lima meter persegi) yang ditunjukkan pada nomor urut 1955 Perumahan Graha Timur Blok 19 A Nomor 15 A Jalan Graha Timur dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Jl. Graha Timur 19/Bapak Dwi Wahyono Aindarto
 - Selatan : Unit No. 01926/ rumah ibu Betrix
 - Barat : Unit No. 01954/ rumah bapak Pohan
 - Timur : Unit No. 01956/ rumah Bapak Iwan Setiawan
7. Pada 24 Maret 2023 BPN mengirim balasan atas surat Keberatan atas tidak diproses/Sikap diam Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang dikirimkan oleh Saudara T.Triyanto, S.H., C.N. selaku kuasa Subagjo Tjipto Rahardjo, yang pada pokoknya tidak dapat menindaklanjuti proses peralihan SHM yang dimaksud.

VII. Bahwa proses-proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenan memutuskan :

Halaman 29 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawaban melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 8 Agustus 2023 dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

LEGAL STANDING

1. Bahwa, sesuai Pasal 83 ayat (1) UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan UU No.9 Tahun 2004 kemudian diubah lagi dengan UU No.51 Tahun 2009, disebutkan “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; atau
 - b. peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa;
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 83 di atas maka apabila pihak ketiga diterima masuk dalam proses yang sedang berlangsung, secara teoritis terdapat kemungkinan:
 - a. Berdiri sendiri sebagai penggugat mandiri;
 - b. Bergabung dengan pihak penggugat sebagai penggugat II intervensi;
 - c. Bergabung dengan pihak tergugat sebagai tergugat II intervensi;
3. Bahwa, Tussenkomst, yaitu pihak ketiga dengan kemauan sendiri dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk ikut serta dalam

Halaman 30 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

proses pemeriksaan perkara yang sedang berjalan, guna mempertahankan atau membela hak dan kepentingannya sendiri, agar ia jangan sampai dirugikan oleh putusan pengadilan. Kalau permohonan itu dikabulkan, pihak ketiga tersebut berkedudukan sebagai pihak yang mandiri dalam proses pemeriksaan sengketa tersebut dan disebut *intervenient*;

4. Bahwa, Kami masuk sebagai Tergugat II Intervensi / pihak yang membela haknya. Dalam hal ini kami juga telah mengajukan Surat Nomor 17/V/SP/HAK/2022 tentang Pemberitahuan dan Permohonan Penerbitan SHM tertanggal 29 Juli 2022 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt dimana amarnya antara lain:

- 1) Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk menghadap di persidangan namun tidak hadir;
- 2) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
- 3) Menyatakan sah dan mengikat demi hukum perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- 4) Menyatakan Tergugat wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian ;
- 5) Menetapkan Hutang Pokok Tergugat sebesar Rp. 1.017.000.000,- (satu milyar tujuh belas juta rupiah) dengan perincian Rp. 417.000.000,- (empat ratus tujuh belas juta rupiah) uang tunai dan Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) berupa rumah;
- 6) Menetapkan bahwa rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 03493/Purwokerto Wetan yang terletak di Kelurahan Purwokerto Wetan, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, dengan luas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi) yang ditunjukkan pada nomor urut 01955

Halaman 31 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Graha Timur Blok 19 A Nomor 15 A Jalan Graha Timur.dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Graha Timur 19/ Bapak Dwi Wahyono Indarto;

Selatan : Unit No 01926/Rumah Ibu Betrix;

Barat : Unit No 01954/Rumah Bapak Pohan;

Timur : Unit No 01956/ Rumah Bapak Iwan Setiawan;

adalah jaminan pelunasan hutang Tergugat untuk menjadi Milik Penggugat;

- 7) Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 03493 kepada Penggugat ;
 - 8) Menghukum Tergugat untuk membayar hutang secara kontan dan seketika kepada Penggugat Rp. 417.000.000,- (empat ratus tujuh belas juta rupiah);
 - 9) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang ditetapkan sejumlah Rp. 1.433.500,00 (satu juta empat ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus rupiah);
 - 10) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
5. Bahwa, berdasarkan Surat Nomor : HP.03/401-33.02/X/2022 tertanggal 20 Oktober 2022 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas menyatakan menolak permohonan Pemohon dengan alasan :
- a. Bahwa Putusan-Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt tanggal 5 Juli 2022, di dalam amar putusan tidak terdapat putusan yang memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas untuk menerbitkan sertipikat baru atas nama Panca Septiadi yang berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03493;
 - b. Sesuai dengan Pasal 137 dan 138 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

Halaman 32 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



tentang Pendaftaran Tanah pada intinya dinyatakan bahwa permohonan penerbitan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang lama dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan karena sertipikat lama rusak atau masih menggunakan blanko lama atau karena hilang;

- c. Sesuai dengan Pasal 12 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menyatakan “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji batal demi hukum”;
6. Bahwa, berdasarkan saran Bpk. Sumpeno Bagian Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas menyarankan untuk membuat surat permohonan Peralihan hak beserta Legal Opinion untuk mendukung permohonan. Hal ini telah Pihak Tergugat II Intervensi laksanakan dengan mengirim Surat Nomor 18/XI/SP/HAK/2022 beserta Legal Opinion Nomor 02/X/LO-HAK/2022 tanggal 21 Oktober 2022, namun tetap tidak dijawab oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;
7. Bahwa, Tergugat II Intervensi mengirimkan Surat Permohonan Pelaksanaan Putusan dengan Nomor 21/SPPP/HAK/XII/2022 sebagai banding administrasi ke Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah yang pada intinya untuk menjalankan Putusan Pengadilan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt kami mohonkan untuk memberikan perhatian dalam penyelesaian permasalahan ini;
8. Bahwa, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah mengeluarkan Surat Nomor MP. 02.02/2499-33/IV/2023 tanggal 12 April 2023 yang pada intinya menyuruh menanggapi permasalahan pengadu dengan terlebih dahulu melakukan penanganan kasus pertanahan sebagaimana Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 dan melaporkannya dengan segera;

Halaman 33 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa, Tergugat II Intervensi melayangkan surat Kembali mengenai Tanggapan Pengaduan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dengan surat Nomor 22/TP/HAK/IV/2023 tanggal 17 April 2023, namun tetap tidak ada jawaban;
10. Bahwa, Tergugat II Intervensi dalam hal ini akan membela haknya secara mandiri, namun demikian Majelis Hakim telah mengambil sikap atas permohonan pihak ketiga yang diajukan oleh Pemohon pihak ketiga atas nama Panca Septiadi sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Sela Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG, tanggal 1 Agustus 2023 dengan amar putusan sela, sebagai berikut :

MENGADILI

- 1) Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama Panca Septiadi untuk menjadi pihak dalam sengketa Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG;
- 2) Menetapkan Pemohon Intervensi dalam sengketa Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG, sebagai Tergugat II Intervensi;
- 3) Menangguhkan biaya yang timbul sampai putusan akhir perkara ini;
11. Bahwa, dalam legal standing tersebut, walaupun Majelis Hakim telah mengambil sikap atas permohonan pihak ketiga sebagai Tergugat II Intervensi, namun perlu disampaikan maksud dan keinginan kami masuk dalam persidangan yaitu membela haknya sendiri yang tidak sama dengan kepentingan Tergugat.
12. Bahwa, Sesuai Pasal 2 ayat (4) UndangUndang Nomor 48 Tahun 2009 dalam tentang Kekuasaan Kehakiman mengenai Asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, maka mohon kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara juga mempertimbangkan Legal Standing Tergugat II Intervensi yang mohon untuk memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan dan/atau memproses kembali Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Panca Septiadi yang

Halaman 34 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi dalam perkara ini untuk mencapai suatu kepastian hukum;

POKOK PERKARA

Adapun Jawaban Gugatan kami susun sebagai berikut :

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat kecuali hal-hal diakui secara hukum;
2. Bahwa, pada poin 1 sub dasar gugatan disebutkan pada tanggal 22 November 2021, Penggugat telah membeli tanah dan bangun yang terletak di Jalan Graha Timur 19, Kel. Purwokerto Wetan, Kec. Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 03493/Purwokerto Wetan. Tergugat II Intervensi dalam hal ini telah melakukan perjanjian/ hubungan hukum terlebih dahulu, karena sejak tahun 2019 Penggugat memberi hutang kepada Tergugat untuk kepentingan serta guna keperluan Tergugat uang yang ditotal pada tanggal 19 Mei 2021 sebesar Rp. 1.017.000.000,- (satu milyar tujuh belas juta rupiah). Untuk menjamin dibayarnya hutang maka baik Pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat membuat Surat Pengakuan Hutang di Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Marifa Lestiana, SH., Mkn pada tanggal 19 Mei 2021 berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 161 / L / 2021: 19 Mei 2021 (Bukti P-2). Selain itu Pihak Tergugat juga membuat Surat Pernyataan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Marifa Lestiana, SH., Mkn pada tanggal 19 Mei 2021 berdasarkan Surat Pernyataan Legalisasi Nomor : 160 / L / 2021 Tanggal : 19 Mei 2021;
3. Bahwa, pada poin 2 tidak benar, karena tanah dan bangunan sudah dikuasai oleh Tergugat II Intervensi semenjak 19 Juli 2021 hingga saat ini, hal ini sesuai dengan Perjanjian Nomor 160/L/2021 Pasal 5 yaitu "Mulai sejak 2 (dua) bulan terhitung penandatanganan Surat Pernyataan ini sampai dengan paling lambat tanggal Sembilan belas Juli tahun dua ribu dua puluh satu Pihak Pertama akan mengosongkan rumah tersebut dan Pihak Kedua berhak menempati Rumah (Tanah dan Bangunan) tersebut yang

Halaman 35 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

telah diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga (RT) dan Ketua Rukun Warga (RW) dan telah disetujui oleh Pihak pertama berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 161/L/2021 yang dibuat di Notaris Marifa Lestiana, S.H., M.Kn;

4. Pada poin 3 dan 4, sdr. Eko Pujantoro selaku pihak terkait juga menyatakan hal yang sama, yaitu sesuai Pasal 3 Akta Pengakuan Hutang Nomor 161 / L / 2021 : 19 Mei 2021 yaitu "Yang mana rumah (tanah dan bangunan) tersebut saat ini masih dalam proses angsuran berjalan dengan jangka waktu selama 8 (delapan) tahun berdasarkan Permohonan Kredit Konsumer dengan jenis Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Umum Nomor 0046/001/19446/19/A tertanggal dua puluh empat Juli tahun dua ribu sembilan belas (24-07-2019) dengan ketentuan:

- Jenis Kredit : KPR UMUM
- Plafond Kredit : Rp.400.000.000
- Jangka Waktu : 120 Bulan
- Detail Angsuran : Rp. 4.773.160 perbulan
- Jaminan : 1 Unit Tanah / Bangunan di
Perumahan Graha Timur Blok 19 A
Nomor 15 A Jalan Graha Timur 19
Kelurahan Purwokerto Wetan,
Kecamatan Purwokerto Timur,
Kabupaten Banyumas Jawa
Tengah, Indonesia, 53111;

yang telah di proses Hak Tanggungan dan dijaminkan di PT. BANK CENTRAL ASEA Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 624/PHT/2019 Tanggal lima belas Oktober tahun dua ribu Sembilan belas (15-10-2019) yang dibuat oleh Dewi Rubijanto Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Banyumas;

Halaman 36 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

Oleh karena itu, Tergugat II Intervensi bukan hanya mengajukan tuntutan Perdata kepada sdr. Eko Pujantoro, namun juga mengajukan Laporan Pidana atas Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan sesuai Pasal 378 KUHP dan atau Pasal 372 KUHP pada tanggal 11 November 2021, dan ditindaklanjuti dengan Surat Perintah Penyelidikan Nomor: SP. Lidik /887.a/XII/2021/Reskrim tanggal 22 Desember 2021;

5. Bahwa, pada poin 4 Penggugat menyatakan tidak adanya blokir pada tanggal 18 Agustus 2021 dan tanggal 22 November 2021, Hal ini karena pada bulan Januari Tergugat II Intervensi baru tahu bahwa, objek berupa tanah dan bangunan tersebut ternyata sudah dijual kembali oleh Sdr. Eko Pujantoro, oleh karena itu maka dilakukan pemblokiran berdasarkan Surat No.HP.02/574.33.02/XII/2021 tertanggal 4 Januari 2022 dengan tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 452/2022 dan ditambah Surat nomor 1/SPP/Non Lit/Jan/2022 tentang Pemberitahuan dan Permohonan Blokir Permanen yang dilampirkan Gugatan yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto dengan Nomor Perkara 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt, dimana Penggugat masuk sebagai pihak Turut Tergugat di dalamnya;
6. Bahwa, Penggugat Selaku Turut Tergugat tidak Pernah Datang ke Persidangan setelah dipanggil secara sah dan Patut. Putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/Pn.PWT tertanggal 5 Juli dimana SUBAGJO TJIPTO RAHARDJO sebagai Turut Tergugat Memutuskan dengan amar menyatakan Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 03493/Purwokerto Wetan adalah milik Tergugat II Intervensi (Panca Septiadi);
7. Bahwa, benar ada surat tertanggal 30 Januari 2023 yang diajukan oleh Penggugat secara resmi Penggugat mengajukan keberatan atas sikap diam/tidak diprosesnya permohonan peralihan hak (balik nama) atas sertifikat tersebut. Namun Majelis Hakim perlu teliti akan dasar Surat Keberatan tersebut yaitu:

Halaman 37 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

- a. Surat Kuasa Tanggal 25 Januari 2023 Pemberi Kuasa atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo beralamat Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan, memberikan kuasanya kepada T. Triyanto, SH., CN dkk mengajukan keberatan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;
- b. Surat Kuasa Hukum dalam hal Keberatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Banyumas Tanggal 30 Januari 2023 menyatakan bahwa, alamat Subagjo Tjipto Rahardjo di Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan

Dengan demikian dalil-dalil Penggugat bahwa "PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENDAPAT PEMBERITAHUAN PANGGILAN SIDANG ATAUPUN PEMBERITAHUAN PUTUSAN" merupakan DALIL UNTUK MELAKUKAN KEBOHONGAN ATAU TIPU MUSLIHAT UNTUK KABUR DARI HUKUM. Hal ini karena Penggugat Baru merubah Alamatnya di Taman Puri Bintaro, Blok PB. 33 No. 91, Kel. Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Banten hanya pada gugatan TUN dan Kepentingan Peninjauan Kembali. Sedangkan Penggugat sudah dipanggil secara sah dan patut di alamat Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan;

8. Bahwa, pada Poin 7, bukan hanya Pihak Penggugat saja yang ditolak Permohonannya, pihak Turut Tergugatpun ditolak untuk mengajukan peralihan hak padahal telah ada Putusan Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt, dengan alasan BPN tidak dilibatkan dalam Perkara sebagai Turut Tergugat, maka amar tersebut tidak mengikat BPN, oleh karena itu mohon pula kepada Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk meneruskan proses balik nama atas nama Tergugat II Intervensi;
9. Bahwa, Penggugat salah ketik dengan dua poin angka 8;

Halaman 38 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

10. Bahwa, pada Poin 8, pada intinya Penggugat mendalilkan ada Putusan Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt yang berisi Putusan Verstek dimana Penggugat sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara tersebut, namun Penggugat tidak pernah mendapat pemberitahuan panggilan sidang ataupun pemberitahuan putusan. Maka perlu Tergugat II Intervensi sampaikan bahwa, Penggugat sebagai Turut Tergugat (pada perkara Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt) tidak hadir maka dengan jelas dapat dikategorikan tergugat tersebut dianggap mengakui dalil penggugat. Dengan demikian kami mohon majelis hakim menyatakan bahwa, Para Tergugat (pada perkara Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt) secara hukum dianggap mengakui dalil penggugat. Retno Wulan Susanto dan Iskandar Oeripkartawinata (Retno Wulan Susanto dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 26) mengemukakan putusan verstek yang diatur dalam Pasal 125 HIR dan 196-197 HIR, Pasal 148-153 R.Bg. dan Pasal 207-208 R.Bg UU Nomor 20 Tahun 1947 dan SEMA Nomor 9 Tahun 1946. Putusan verstek dapat dijatuhkan apabila telah dipenuhi syarat-syarat, yaitu:

- a. Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut;
- b. Tergugat tidak hadir dalam sidang dan tidak mewakilkan kepada orang lain serta tidak ternyata pula bahwa ketidakhadirannya itu karena sesuatu alasan yang sah;
- c. Tergugat tidak mengajukan tangkisan / eksepsi mengenai kewenangan;
- d. Penggugat hadir di persidangan, dan;
- e. Penggugat mohon keputusan;

Berdasarkan uraian fakta hukum, dan dalil sesuai Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 127 HIR Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di dalam persidangan maka ia dapat dianggap mengakui dalil penggugat serta Pengadilan dapat menjatuhkan Putusan Verstek. Bahwa, Pertimbangan Putusan No 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt halaman 29 menyatakan bahwa:

Halaman 39 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun Para Tergugat sampai persidangan hari ini tidak hadir di persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah, maka terhadap perkara ini perlu diputus tanpa kehadiran Tergugat (Verstek);

Berdasarkan perkembangan fakta hukum yang didapatkan oleh Penggugat/ Termohon Peninjauan Kembali didapatkan fakta bahwa:

- a. Bahwa, gugatan dibuat tanggal 10 Januari 2022, dan didaftarkan pada tanggal 11 Januari 2023;
- b. Bahwa, KTP atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo dengan NIK 3674031302620004 menerangkan alamat Turut Tergugat atau Pemohon Peninjauan Kembali beralamat di Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan;
- c. Bahwa, tanda bukti SUDAH LUNAS tertanggal 28-10-2021 atas PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dengan NO VALIDASI 0221100702 menunjukan Turut Tergugat membayar Sebesar Rp. 20.000.000 Pajak Perolehan Tanah atas Objek Perkara yaitu Rumah di Perumahan Graha Timur Blok 19 A Nomor 15 A Jalan Graha Timur RT 000 RW 00 Kelurahan Purwokerto Wetan, Kecamatan Purwokerto Timur Kabupaten Banyumas, dengan alamat Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan;
- d. Bahwa, berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 25 Januari 2023 Pemberi Kuasa atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo beralamat Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan, memberikan kuasanya kepada T. Triyanto, SH., CN dkk mengajukan keberatan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;
- e. Bahwa, Surat Kuasa Hukum dalam hal Keberatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Banyumas Tanggal 30 Januari 2023 menyatakan bahwa,

Halaman 40 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

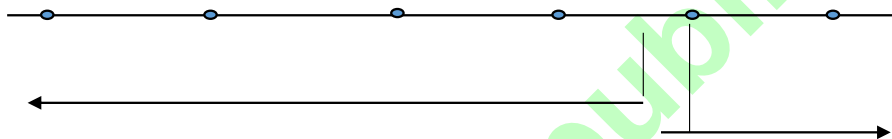
putusan.mahkamahagung.go.id

alamat Subagjo Tjipto Rahardjo di Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan;

- f. Bahwa, alamat Subagjo Tjipto Rahardjo pada Permohonan Peninjauan Kembali Tanggal 12 Juni 2023 beralamat di Taman Puri Bintaro, Blok PB. 33 No. 91, Kel. Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Banten;
- g. Bahwa, alamat Subagjo Tjipto Rahardjo pada Gugatan PTUN No 42G/2023/PTUN.SMG dalam relas Panggilan tanggal 5 Juli 2023 menyatakan beralamat di Taman Puri Bintaro, Blok PB. 33 No. 91, Kel. Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Banten;

Berdasarkan uraian bukti yang kami uraikan dan kami lampirkan tersebut, maka pertanyaannya adalah sejak kapankah Pemohon Peninjauan Kembali/Turut Tergugat pindah dari alamat di Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan ke Taman Puri Bintaro, Blok PB. 33 No. 91, Kel. Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Banten;

Tanda	Lunas	Gugatan	Pembacaan	Surat	Memori	Gugatan
Pajak	28-10-	11/01/2022	Putusan	Kuasa	PK	PTUN
2021			5 Juli 2022	Keberatan	12 Juni 2023	5 Juli 2023
				Subagjo		
				25/01/		
				2023		
				Surat		
				Keberatan		
				30 Januari		
				2023		



Halaman 41 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan
Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren,
Kabupaten Tangerang Selatan

Taman Puri Bintaro, Blok
PB. 33 No. 91, Kel. Sawah
Baru, Kecamatan Ciputat,
Tangerang Selatan,
Banten

Berdasarkan timeline di atas sulit kiranya memprediksi kejadian sebenarnya atau senyata nyatanya alamat PENGGUGAT, karena sebenarnya justru alamat yang digunakan adalah untuk mengelabui hukum. Hal ini terlihat karena Juru panggil telah memanggil Sdr. SUBAGJO TJIPTO RAHARDJO yang beralamat di Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan, namun hasil laporannya tanggal 19 Januari 2022 menyatakan bahwa:

Sdr. Sri Rahani yang mengaku sebagai pemilik rumah menerangkan bahwa, yang bersangkutan sudah tidak beralamat dirumah tersebut/pindah 10 Tahun yang lalu."

Kenyataannya adalah, jika 10 tahun lalu sudah pindah artinya setidaknya tidaknya tahun 2012, maka mengapa tanda bukti SUDAH LUNAS tertanggal 28-10-2021 atas PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dengan NO VALIDASI 0221100702 menunjukkan Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan. Kemudian kebohongan lainnya adalah, jika benar bahwa Pemberi tahuan Putusan No 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt tidak sampai pada Turut Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali Pada tanggal 5 Juli 2022 di Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan, LALU MENGAPA Justru Surat Kuasa Tanggal 25 Januari 2023 Pemberi Kuasa atas nama Subagio Tjipto Rahardjo beralamat Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan;

Halaman 42 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan No 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt sudah betul dan berdasarkan hukum karena Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun Para Tergugat sampai persidangan hari ini tidak hadir di persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah, maka terhadap perkara ini perlu diputus tanpa kehadiran Tergugat (Verstek). Artinya walaupun Juru panggil telah memanggil Sdr. SUBAGJO TJIPTO RAHARDJO yang beralamat di Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan, namun hasil laporannya menyatakan bahwa:

Sdr. Sri Rahani yang mengaku sebagai pemilik rumah menerangkan bahwa, yang bersangkutan sudah tidak beralamat di rumah tersebut/ pindah 10 Tahun yang lalu.”

Turut Tergugat (pada perkara Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt) telah dipanggil secara sah dan patut untuk sidang pada hari Senin, 28 Februari 2022, namun kembali tidak datang ke muka Pengadilan Negeri Purwokerto, sehingga pada akhirnya dilakukan pemanggilan melalui Radio. Turut Tergugat (pada perkara Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt) telah dipanggil secara sah dan patut untuk sidang pada hari Senin, 07 Maret 2022, namun kembali tidak datang ke muka Pengadilan Negeri Purwokerto. Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk sidang pada hari Kamis, 07 April 2022, namun kembali tidak datang ke muka Pengadilan Negeri Purwokerto, maka acara dilanjutkan dengan Pembacaan Gugatan. TERNYATA justru Turut Tergugat (pada perkara Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt)/ PENGGUGAT memilih domisili di Surat Kuasa Tanggal 25 Januari 2023 Pemberi Kuasa atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo beralamat Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan. Begitupula Surat Kuasa Hukum dalam hal Keberatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Banyumas Tanggal 30 Januari 2023 juga menyatakan bahwa, alamat Subagjo Tjipto Rahardjo di Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten

Halaman 43 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

Tangerang Selatan. SEDANGKAN Pemohon Peninjauan Kembali Turut Tergugat/ BARU MERUBAH ALAMAT DI TAMAN PURI BINTARO, BLOK PB. 33 NO. 91, KEL. SAWAH BARU, KECAMATAN CIPUTAT, TANGGERANG SELATAN, BANTEN SAAT MENGAJUKAN PENINJAUAN KEMBALI DAN MENGAJUKAN GUGATAN;

Surat Kuasa Tanggal 25 Januari 2023 dan Surat Keberatan tanggal 30 Januari 2023 dengan Kuasa Hukum T. Triyanto, SH., CN dkk jelas menuliskan alamat Pemohon Peninjauan Kembali/ Turut Tergugat di Japos Graha Lestari A 3/5 RT 09/09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan. Sedangkan dengan Kuasa Hukum yang sama yaitu T. Triyanto, SH., CN dkk dengan surat kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2023, justru memilih alamat di TAMAN PURI BINTARO, BLOK PB. 33 NO. 91, KEL. SAWAH BARU, KECAMATAN CIPUTAT, TANGGERANG SELATAN, BANTEN. Dengan demikian sangat diluar nalar satu advokat memiliki satu klien di dua alamat yang berbeda;

DENGAN DEMIKIAN SATU SATUNYA ALASAN YANG BISA MENJAWAB BERUBAH-UBAHNYA ALAMAT TERSEBUT JELAS ADALAH KARENA INGIN MENGELABUHI HUKUM ATAU BAHKAN MELAKUKAN KEBOHONGAN ATAU TIPU MUSLIHAT UNTUK KABUR DARI HUKUM;

11. Bahwa, tindakan Tergugat yang telah menutup dan tidak memproses peralihan hak yang dimohonkan Penggugat karena adanya Putusan Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt adalah sesuai hukum dan perundang-undangan, namun disisi lain tindakan Tergugat yang juga menolak Permohonan Tergugat II Intervensi jelas merupakan tindakan sewenang-wenang dan menimbulkan rasa tidak adil bagi terciptanya kepastian hukum;
12. Bahwa, pada poin 11-15 mengenai Alasan Gugatan, perlu Tergugat II Intervensi nyatakan bahwa, tindakan Tergugat sudahlah benar dan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, namun menolak Permohonan Tergugat II Intervensi yang didasarkan Putusan Nomor 7/

Halaman 44 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

Pdt.G/2022/PN.Pwt adalah tindakan sewenang-wenang dan menimbulkan rasa tidak adil bagi terciptanya kepastian hukum;

13. Bahwa, BPN/ Kantor Pertanahan hanya merupakan administrator atau pencatat pertanahan, sehingga siapapun yang dimenangkan dalam Putusan mengenai sengketa kepemilikan, harus diikuti, tanpa dalil tidak dilibatkan sebagai pihak. Hal ini sesuai dengan Rumusan Kamar Perdata Umum /1.d/SEMA 10 2020 “Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak. Proses Peradilan perdata sudah seharusnya cepat sederhana dan biaya ringan. Dengan demikian sikap Tergugat yang menolak Permohonan Tergugat II Intervensi yang didasarkan Putusan Nomor 7/ Pdt.G/2022/PN.Pwt harus dikoreksi Pengadilan Tata Usaha Negara;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, dengan ini Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tindakan Penolakan Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/111/2023 tertanggal 24 Maret 2023 adalah sah dan mengikat;
3. Memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan dan/atau memproses kembali Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Panca Septiadi yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi;
4. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 45 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dapat dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, Kuasa Penggugat telah menyampaikan Repliknya melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 15 Agustus 2023 dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim, dan atas Replik Penggugat secara *e-court* Pihak Tergugat maupun Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik secara *e-court* tertanggal 22 Agustus 2023 dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim dan Replik dan Duplik tersebut selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang ditandai P – 1 sampai dengan P – 25 yang telah dimaterai dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan asli, fotokopi atau print outnya sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut :

1. P – 1 : Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor: 03493 /Purwokerto Wetan, Surat Ukur No. 00380/Purwokerto Wetan/2013, seluas 105 m² (Seratus Lima Meter Persegi) tertanggal 18 Agustus 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P – 2 : Kwitansi Tanda jadi untuk pembayaran 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perum Graha Timur Blok 19 No. 15 A, Sertipikat Hak Milik No. 03493, dengan luas tanah 105 m² (Seratus Lima Meter Persegi), sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) tertanggal 13 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh Eko Pujantoro (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P – 3 : Kwitansi sebagian pembayaran pembelian sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 46 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3493/Purwokerto Wetan, luas 105 m² (Seratus Lima Meter Persegi), sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), tertanggal 18 Agustus 2021, yang ditandatangani Eko Pujantoro (fotokopi sesuai dengan aslinya);

4. P – 4 : Surat Bank Central Asia (BCA) No: 0571/PWT/2021, tanggal 23 Agustus 2021 yang ditujukan Kepada Eko Pujantoro Perihal Pelunasan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Umum (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. P – 5 : Surat Bank Central Asia (BCA) No. 0572/PWT/2021, tanggal 23 Agustus 2021 yang ditujukan Kepada PT. ASURANSI WAHANA TATA CABANG JAKARTA PONDOK INDAH, perihal Cabut Banker Clause (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. P – 6 : Kwitansi pelunasan pembelian sebidang tanah dan bangunan SHM No. 3493/Purwokerto Wetan, seluas 105 m² (Seratus Lima Meter Persegi), sebesar 145.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah), tanggal 21 Oktober 2021 yang ditanda tangani Eko Pujantoro (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. P – 7 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), tanggal 28 Oktober 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. P – 8 : Pengecekan Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 03493/Purwokerto Wetan, Surat Ukur No: 00380/Purwokerto Wetan/2013, seluas 105 m² (Seratus Lima Meter Persegi), tanggal 22 November 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. P – 9 : Akta Jual Beli Nomor: 543/2021, tanggal 22 Nopember 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat

Halaman 47 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

Pembuat Akta Tanah Indrareni Gandadinata, S.H.,M.Kn
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

10. P – 10 : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan, Surat Ukur No. 00380/Purwokerto Wetan/2013, seluas 105 m² (Seratus Lima Meter Persegi) atas nama Eko Pujantoro (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. P - 11 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan; 197004/2021, tanggal 23 November 2021 (fotokopi dari fotokopi);
12. P - 12 : Surat Penggugat tanggal 30 Januari 2023 yang ditujukan kepada Tergugat Perihal: Keberatan atas tidak diproses/sikap diam Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas atas Permohonan Peralihan Hak Milik (SHM) No. 03493 seluas 105 m² (Seratus Lima Meter Persegi) sesuai Bukti Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas: 197004/202, tanggal 23 November 2021 (fotokopi dari fotokopi);
13. P - 13 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Nomor: HP.03/157-33.02/III/2023, tanggal 24 Maret 2023, perihal Keberatan atas tidak diproses/Sikap diam Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. P - 14 : Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Kelas I B Perkara No. 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt (fotokopi dari fotokopi);
15. P - 15 : Foto 1 set kunci rumah Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan yang diserahkan pada tanggal 28 September 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 16a. P – 16a. : Foto mobil Penggugat dan tampak depan Rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai print out);

Halaman 48 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

- 16b. P – 16b. : Foto mobil Penggugat dan tampak depan rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto (fotokopi sesuai print out)
- 17a. P – 17a : Foto ruang tamu dalam rumah dan sekat lemari yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto wetan (fotokopi sesuai dengan print out);
- 17b. P – 17b : Foto ruang dalam rumah dan sekat lemari yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan print out);
- 17c. P – 17c : Foto tampak dalam rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan print out);
- 17d. P – 17d : Foto tampak dalam rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan print out);
- 17e. P – 17e : Foto tampak dalam rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan print out);
- 17f. P – 17f : Foto tampak dalam rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan print out);
- 17g. P – 17g : Foto tampak dalam rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan print out);
- 17h. P – 17h : Foto halaman rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan print out);
- 17i. P – 17i : Foto tampak dalam rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan print out);

Halaman 49 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

18. P - 18 : Invoice Pembayaran Air PDAM dengan Nomor: IVR/20211008/XXI/X/882027721, tanggal 8 Oktober 2021, dengan Nomor Pelanggan: 0145632 (fotokopi sesuai print out);
19. P - 19 : Invoice Pembayaran Air PDAM dengan Nomor IVR/20211119/XXI/XI/933763128 tertanggal 19 November 2021 dengan No. Pelanggan 0145632 (fotokopi sesuai print out);
20. P - 20 : Foto Meteran Air pada rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai print out);
- 21a P - 21a : Foto Meteran Listrik dengan Nomor Meter: 14338641187 pada rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan yang diambil pada saat Pemeriksaan Setempat (fotokopi sesuai print out);
- 21b. P - 21b : Foto Nomor rumah dan meteran listrik pada Rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan yang diambil pada saat pemeriksaan setempat pada tanggal 8 September 2023 (fotokopi sesuai dengan print out);
22. P - 22 : Invoice Listrik PLN dengan Nomor IVR/20211103/XXI/XI/914493831, tertanggal 3 November 2021 dengan No. Meter : 14338641187 (fotokopi sesuai dengan print out);
- 23a. P - 23a : Flasdisk berisi video keadaan rumah yang terletak di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A Purwokerto Wetan yang dibuat oleh istri Eko Pujantoro (penjual) bernama Christiani Cindy dan dikirim kepada Atonius Septiadi selaku agen property pada tanggal 10 Agustus 2021;
- 23b. P - 23b : Foto screenshot awal video yang dikirim oleh istri Eko

Halaman 50 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



Pujantoro (Penjual) bernama Christiani Cindy kepada Antonius Septiadi selaku agen property pada tanggal 10 Agustus 2021;

24. P – 24 : Pengecekan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan, Surat Ukur No. 00380/Purwokerto Wetan/2013, seluas 105 M² (Seratus Lima Meter Persegi) tertanggal 29 September 2023, dengan No. Berkas 124399/2023 pada tanggal 29 September 2023 (fotokopi sesuai print out);
25. P – 25 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 29 September 2023 atas Sertipikat Hak Milik 11277303103493, Kelurahan Purwokerto Wetan, seluas 105 M² (Seratus Lima Meter Persegi) dengan No. Berkas 123824/2023 (fotokopi sesuai print out);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang ditandai T – 1 sampai dengan T – 15 yang telah dimaterai dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, fotokopinya atau print outnya sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut :

1. T - 1 : Buku tanah Hak Milik No. 03493 / Desa Purwokerto Wetan Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T - 2 : Surat dari Panca Setiadi tertanggal 5 November 2021 (fotokopi dari fotokopi);
3. T - 3 : Kwitansi Pembayaran Peralihan Hak Jual Beli dilengkapi Surat Perintah Setor dan Tanda Terima Dokumen Nomor berkas 197004/2021 yang diajukan oleh Indraeni Gandadinata dengan Objek HM 03493 – Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 51 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. T - 4 : Nota Dinas Kepala Seksi Pengendalian dan Penangan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas No. 99/ND-32.02.MP.01/XII/2021 (fotokopi dari fotokopi);
 5. T - 5 : Kwitansi Pelayanan Pendaftaran Pencatatan Blokir tanggal 4 Januari 2022 yang ditujukan oleh Panca Septiadi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
 6. T - 6 : Surat Kuasa Tergugat II Intervensi (Hak & partners) No. 1/SPP/Non Lit/Jan/2022, tanggal 10 Januari 2022, perihal Pemberitahuan dan Permohonan Blokir Permanen , lampiran Gugatan Wanprestasi dan Surat Kuasa (fotokopi dari fotokopi);
 7. T - 7 : Surat Kuasa Tergugat II Intervensi No.: 2/SPP/Non Lit/Feb/2022, tanggal 4 Februari 2022, perihal Tambahan Data untuk Pemberitahuan dan Permohonan Blokir Permanen, lampiran Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan dan Relas Panggilan Sidang (fotokopi sesuai dengan aslinya, lampiran fotokopi dari fotokopi)
 8. T - 8 : Disposisi surat masuk dari Kuasa Tergugat II Intervensi (Hak & partners Nomor: 17/V/SP/HAK/2022, tanggal 29 Juli 2022, perihal Surat Pemberitahuan dan Permohonan Penerbitan SHM, lampiran Surat Kuasa dan Putusan (fotokopi sesuai dengan asli, lampiran fotokopi dari fotokopi);
 9. T - 9 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Nomor: HP.03/401-33.02/X/2022, tanggal 20 Oktober 2022, perihal Surat Pemberitahuan dan Permohonan Penerbitan SHM (fotokopi hasil print out);
 10. T - 10 : Surat Kuasa Tergugat II Intervensi (Hak & Partners) Nomor: 18/XI/SP/HAK/2022, perihal Permohonan Peralihan Nama SHM, lampiran Surat Kuasa (fotokopi sesuai dengan
- Halaman 52 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



aslinya);

11. T - 11 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Nomor: HP.03/157-33.02/III/2023, tanggal 24 Maret 2023, perihal Keberatan atas tidak diproses /Sikap diam Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas (fotokopi hasil print out);
12. T - 12 : Disposisi Surat Masuk Nomor: MP.02.02/2499-33/IV/2023, tanggal 12 April 2023, perihal Pengaduan Permasalahan Hak Milik Nomor 03493/Purwokerto wetan (fotokopi sesuai dengan aslinya, lampiran fotokopi dari fotokopi);
13. T - 13 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Nomor: HP.03/220-33.02/V/2023, tanggal 8 Mei 2023, perihal Surat Pemberitahuan dan Permohonan Penerbitan SHM (fotokopi hasil print out);
14. T - 14 : Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017, tanggal 27 Juli 2017, tentang Tata Cara Blokir dan Sita (fotokopi dari fotokopi);
15. T - 15 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tanggal 8 Juli 1997, tentang Pendaftaran Tanah (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang ditandai T.II.Int – 1 sampai dengan T.II.Int – 32 yang telah dimaterai dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan fotokopinya, aslinya, salinan putusan atau print out, sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut :

1. T II Int - 1 : Surat Kuasa Tergugat II Intervensi Nomor: 1/SPP/Non Lit/ Jan/2022, tanggal 10 Januari 2022, perihal Gugatan Wanprestasi dan Surat Kuasa

Halaman 53 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotokopi sesuai dengan aslinya, lampirannya fotokopi dari fotokopi);

2. T II Int – 2 : Surat Sertipikat Hak Milik Nomor: 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pujantoro (fotokopi dari fotokopi);
3. T II Int – 3 : Akta Pengakuan Hutang dengan Legalisasi Nomor: 161/L/2021, tanggal 19 Mei 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. T II Int – 4 : Surat Pernyataan dengan legalisasi Nomor: 160/L/2021, tanggal 19 Mei 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. T II Int – 5 : Surat a.n Kepolisian Resor Kota Banyumas Kepala Satuan Reskrim selaku Penyidik Nomor: SP2HP/591/XII/2021/Reskrim , tanggal 22 Desember 2021, perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. T II Int – 6 : Kwitansi dari Pelayanan Pendaftaran Pencatatan Blokir Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, tanggal 4 Januari 2022 untuk pembayaran Blokir HM 03493-Purwokerto Wetan sejumlah Rp. 50.000,- (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. T II Int – 7 : Tanda Terima Dokumen dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Nomor Berkas Permohonan: 452/2022, tanggal 4 Januari 2022 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. T II Int – 8 : Surat dari Kuasa Tergugat II Intervensi Nomor: 17/V/SP/HAK/2022, tanggal 29 Juli 2022, perihal Surat Pemberitahuan dan Permohonan Penerbitan SHM, Lampiran Surat Kuasa dan Putusan (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 54 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

9. T II Int – 9 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Nomor: HP.03/401-33.02/X/2022, tanggal 20 Oktober 2022, perihal Surat Pemberitahuan dan Permohonan Penerbitan SHM (fotokopi dari fotokopi);
10. T II Int – 10 : Surat Kuasa Tergugat II Intervensi Nomor: 18/XI/SP/HAK/2022, tanggal 15 November 2022, perihal Permohonan Peralihan Nama SHM, Lampiran Surat Kuasa (fotokopi dari fotokopi);
11. T II Int – 11 : Surat Kuasa Tergugat II Intervensi Nomor: 02/X/LO-HAK/2022, tanggal 21 Oktober 2022, perihal Pendapat Hukum (Legal Opinion), lampiran Surat Kuasa dan copy bukti pendukung (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. T II Int – 12 : Surat Kuasa Tergugat II Intervensi Nomor: 21/SPPP/HAK/XII/2022, tanggal 22 Desember 2022, perihal Permohonan Pelaksanaan Putusan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. T II Int – 13 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Nomor: HP.03/157-33.02/III/2023, tanggal 24 Maret 2023, perihal Keberatan atas tidak diproses/ Sikap diam Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas (fotokopi dari fotokopi);
14. T II Int – 14 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: MP.02.02/2499-33/IV/2023, tanggal 12 April 2023, perihal Pengaduan Permasalahan Hak Milik Nomor 03493/Purwokerto Wetan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. T II Int – 15 : Surat Kuasa Tergugat II Intervensi Nomor: 22/TP/HAK/IV/2023, tanggal 17 April 2023, perihal

Halaman 55 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggapan Pengaduan (fotokopi sesuai dengan aslinya);

16. T II Int – 16 : Kartu Tanda Penduduk NIK: 3301210109760004 atas nama Panca Septiadi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. T II Int – 17 : Kartu Tanda Penduduk NIK: 3302192804860005 atas nama Eko Pujantoro (fotokopi dari fotokopi);
18. T II Int – 18 : Kartu Tanda Penduduk NIK: 3674031302620004 atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo (fotokopi dari fotokopi);
19. T II Int - 19 : Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor: 7/Pdt.G/2022/PN.PWT, tanggal 5 Juli 2022 (fotokopi sesuai dengan salinan Putusan);
20. T II Int – 20 : Tanda Bukti Bapenda Kabupaten Banyumas sudah lunas tanggal 28 Oktober 2021 atas PBB (Pajak Bumi dan Bangunan dengan No Validasi 0221100702 (fotokopi dari fotokopi);
21. T II Int – 21 : SPPT PBB - P2 Tahun 2023 NOP: 33.02.730.004.022-0142.0, tanggal 30 September 2023 atas nama Wajib Pajak Panca Septiadi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. T II Int – 22 : Surat Roya dari PT. BANK CENTRAL ASIA TBK Nomor: 0570/PWT/2021, tanggal 23 Agustus 2021, Hak Tanggungan Nomor 08090/2019, dihapus (fotokopi dari fotokopi);
23. T II Int - 23 : Surat Pengantar Nomor: 145/I/IX/2023, tanggal 4 September 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. T II Int - 24 : Informasi Pelanggan PT. PLN (Persero) ULP Purwokerto Kota atas (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. T II Int - 25 : Pembayaran Biaya Balik Nama PDAM Tirta Satria

Halaman 56 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

tanggal 15 September 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

26. T II Int - 26 : Rekening Air dan Non Air tagihan bulan Agustus 2023 a.n Eko Pujantoro sebelum balik nama (fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. T II Int - 27 : Kartu Tanda Penduduk NIK : 3201014306950006 atas nama Christiani Cindy (fotokopi dari fotokopi);
28. T II Int - 28 : Foto transaksi Eko Pujantoro sedang membuat bukti transaksi kepada Sdr. Panca Septiadi tertanggal 10 Februari 2020 dan 10 Maret 2020 (fotokopi dari fotokopi);
29. T II Int - 29 : Foto Eko Pujantoro sedang membuat bukti transaksi kepada Panca Septiadi tertanggal 12 Maret 2021 (fotokopi dari fotokopi);
30. T II Int - 30 : Foto dari Notaris saat pembacaan isi surat Pernyataan Nomor: 160/L/2021 dan Pengakuan Hutang Nomor: 161/L/2021, Eko Pujantoro bersama istrinya Christiani Cindy kepada Panca Septiadi dihadapan saksi-saksi oleh Notaris Marifa Lestiani, SH.,M.Kn, tertanggal 19 Mei 2021 (fotokopi sesuai dengan print out);
31. T II Int - 31 : Foto penandatanganan Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang oleh Natim di Kantor Notaris Marifa Lestiani, SH.,M.Kn tertanggal 19 Mei 2021 (fotokopi dari fotokopi);
32. T II Int - 32 : Foto penandatanganan Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang di Kantor Notaris Marifa Lestiani, SH.,M.Kn tertanggal 19 Mei 2021 (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat di dalam persidangan mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan

Halaman 57 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

keterangan dibawah sumpah menurut agama/ kepercayaannya masing-masing bernama ANTONIUS SEPTIADI, keterangan selengkapnya sebagaimana tercantum di dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan Putusan ini pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi ANTONIUS SEPTIADI memberikan keterangan pada pokoknya :

- Bahwa saksi sebagai Broker (agen property) dihadirkan dalam perkara ini akan menerangkan yang intinya bahwa pembeli beritikad baik dengan menghadirkan peranta broker yang menjualkan rumah Eko Pujantoro kepada Penggugat (Subagjo Tjipto Rahardjo);
- Bahwa kronologisnya penjualan rumah Eko Pujantoro kepada Penggugat awalnya di tanggal 8 Agustus 2021 Penggugat menghubungi saksi menanyakan listing di Blok 7 akan tetapi tidak jadi dijual kebetulan saksi dapat informasi kalau di Blok 19 No. 15 A Graha Timur dijual yang sekarang menjadi objek sengketa, setelah itu ditanggal 10 Agustus 2021 saksi menawarkan rumah tersebut dihari itu juga Penggugat menyuruh adiknya mensurvei rumah itu lalu dibesuk harinya mulai ada negosiasi harga antara Penggugat dengan Pak Eko Pujantoro lalu di tanggal 21 Agustus 2021 ada kesepakatan harga sejumlah Rp. 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta rupiah) setelah itu saksi komunikasi dengan Pak Eko Pujantoro mengenai kondisi sertifikat bagaimana? kemudian dapat informasi kalau sertifikat dijaminkan ke Bank BCA, ditanggal 12 Agustus 2021 saksi dengan Pak Eko Pujantoro ke BCA setelah tanggal 13 Agustus 2021 Penggugat memilih Notaris untuk proses selanjutnya karena Penggugat posisinya di Jakarta saksi diberi kewenangan untuk mengurus notaris ketika itu yang dibawa ke Notaris data awal KTP Penggugat, KK , Surat Nikah;
- Bahwa saksi datang ke BCA dengan Pak Eko Pujantoro untuk meminta kekurangan angsuran yang masih belum terbayarkan;

Halaman 58 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dilakukan penyerahan sertifikatnya oleh pihak Bank BCA pada tanggal 24 Agustus 2021;
- Bahwa saksi datang kelokasi rumah Pak Eko Pujantoro pada tanggal 29 September 2021;
- Bahwa saksi mengatakan waktu pembelian rumah Eko Pujantoro sampai penyerahan sertifikat semua dilakukan saksi melalui video call dengan Penggugat, namun untuk prosedurnya surat menyurat diserahkan ke notaris semuanya;
- Bahwa dilakukan penandatanganan PPJB yang dilakukan oleh Penggugat dengan Eko Pujantoro pada tanggal 18 Agustus 2021;
- Bahwa ada serah terima antara pembeli dengan penjual yang dilakukan pada tanggal 28 September 2021, kemudian saksi mendapat intruksi untuk mengambil kunci rumah akan tetapi ketika datang posisi Pak Eko Pujantoro di rumahnya kakaknya;
- Bahwa soal pembayaran listrik dan air PDAM saksi disuruh untuk menghubungi Pak Eko Pujantoro oleh Penggugat;
- Bahwa informasinya kalau Tergugat II Intervensi sudah menduduki rumah itu dari tetangga yang menduduki rumah tersebut;
- Bahwa alasan sampai Tergugat II Intervensi menempati rumah tersebut (Eko Pujantoro) karena antara Eko Pujantoro dengan Tergugat II Intervensi (Panca Septiadi) terjadi urusan utang piutang;
- Bahwa sebelumnya tidak pernah adu mulut antara dengan Penggugat dengan Tergugat II Intervensi namun pada akhir bulan November 2021 saksi dapat informasi kalau Tergugat II Intervensi sudah mengganti semua kunci rumah Penggugat dulu milik Eko Pujantoro;
- Bahwa saksi mengatakan dilakukan serah terima kunci antara Penggugat dengan Eko Pujantoro ditanggal itu juga yaitu 28 September 2021;
- Bahwa yang hadir pada waktu penandatanganan Akte Jual Beli antara Penggugat dengan Eko Pujantoro yaitu Penggugat bawa saksi istrinya Eko

Halaman 59 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



Pujantoro atas dasar surat kuasa tanggal 18 Agustus 2021, saksi dari Notaris, karyawan notaris;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat dalam persidangan mengajukan 4 (empat) orang Saksi, telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama/kepercayaannya masing-masing bernama: NATIM, HERI SUPRIANTO, MULYADI dan HERMAN ROHMAT, selengkapny sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan, pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi NATIM memberikan keterangan pada pokoknya;
 - bahwa ada hubungan antara Eko Pujantoro dengan Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi) yaitu dipertengahan di tahun 2018 ada proses pinjam uang ke Panca Septiadi berkali-kali dengan total 1 milyar 17 juta rupiah;
 - Bahwa saksi menjadi saksi 1 di Notaris Marifa Lestiana, SH.,M.Kn ketika dibuatkan legalisasi surat Pernyataan dan Pengakuan utang Eko Pujantoro kepada Panca Septiadi (bisa dilihat di bukti T II Int – 3 dan Bukti TII Int – 4) dimana disitu ada nama saksi dan tanda tangan saksi;
 - Bahwa saksi mendengar langsung pengakuan hutang dari Eko Pujantoro dan Istrinya Christiani Cindy sendiri ketika dihadapan Notaris;
 - Bahwa betul ada kesepakatan pengakuan hutang antara Eko dengan Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi);
 - Bahwa yang saksi ketahui tentang kesepakatan yang dilakukan Eko Pujantoro ke Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi) yaitu ada kesepakatan kalau Eko Pujantoro tidak bisa membayar hutangnya maka rumahnya menjadi milik Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi);
 - Bahwa saksi hadir di Notaris ketika dilakukan legalisasi surat pernyataan hutang dan pengakuan hutang antara Panca Septiadi dengan Eko Pujantoro;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang hadir ketika di Notaris yaitu saksi sendiri, Heri Suprianto, Christiani Cindy (isteri Eko Pujantoro), Eko Pujantoro, Panca Septiadi, Maria (isteri Panca Septiadi);

2. Saksi HERI SUPRIANTO memberikan keterangan pada pokoknya :

- Bahwa saksi mengetahui tentang pemblokiran yang dilakukan oleh Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi) dan jumlah utang Eko Pujantoro kepada Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi) sejumlah Rp. 1.017.000.000,- (satu milyar tujuh belas juta rupiah);
- Bahwa saksi mengatakan ada perjanjian hutang piutang dan surat pernyataan yang dilakukan didepan Notaris oleh Eko Pujantoro;
- Bahwa saksi tanda tangan sebagai saksi 2 dibelakang surat pernyataan dan pengakuan hutang piutang yang dilakukan Eko Pujantoro dengan Panca Septiadi di depan Notaris;
- Bahwa Panca Septiadi dengan Eko Pujantoro datang ke Kantor Notaris Marifa Lestiana, SH.,M.Kn untuk melakukan legalisasi surat pernyataan dan pengakuan hutang pada tanggal 19 Mei 2021;
- Bahwa saksi mengerti isi dari kesepakatan yang dilakukan di depan Notaris oleh Panca Septiadi dengan Eko Pujantoro disini ada 2 kejadian dalam satu waktu dimana Eko Pujantoro mempunyai hutang dengan Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi) dan berjanji melunasi hutangnya dengan cara menjaminkan rumah yang ada di Graha Timur 19 No. 15 A;
- Bahwa di dalam 2 perjanjian itu ada klausul yang menyatakan kalau sdr. Eko Pujantoro memberikan rumahnya dan minta waktu 2 bulan untuk mengkosongkan rumah yaitu pada tanggal 19 Juli 2021 dan saat itu yang menempati rumah Eko Pujantoro adalah Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi);
- Bahwa pemblokiran Panca Septiadi dilakukan 5 Nopember 2021;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran pemblokiran disetujui oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;

Halaman 61 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau Panca Septiadi mengajukan balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas terkait dengan rumah di Graha Timur 19 No. 15 A yang masih atas Eko Pujantoro;
 - Bahwa saksi mengetahui alamat Penggugat yang berada di Japos Graha Lestari A 3/5 RT. 09 RW. 09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan;
 - Bahwa saksi tahu untuk balik nama atas nama Panca Septiadi ditolak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas karena Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi) masih mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Purwokerto;
 - Bahwa Panca Septiadi mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas pada tahun 2022;
 - Bahwa betul Penggugat berdomisili sesuai di Kartu Tanda Penduduknya di Japos Graha Lestari A 3/5 RT. 09 RW. 09, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang Selatan;
 - Bahwa sejak tanggal 19 Juli 2021 rumah Eko Pujantoro sudah ditempati oleh Panca Septiadi;
 - Bahwa saksi mendampingi Panca Septiadi mengajukan permohonan pemblokiran ke Notaris yang dilampiri surat utang piutang setelah itu ada bukti masuk berupa surat pemblokiran;
 - Bahwa saksi tahu proses jual beli antara Eko Pujantoro dengan Penggugat dari BPN Banyumas;
 - Bahwa pada tanggal 18 Maret 2018 ada kesepakatan yang dilakukan oleh Panca Septiadi dengan Eko Pujantoro sebelum maju ke Notaris, didalam pembicaraan itu belum ada sertifikatnya namun untuk fisik sertifikatnya masih di BCA;
3. Saksi MULYADI memberikan keterangan pada pokoknya :
- Bahwa Saksi, kapan penguasaan rumah yang dilakukan oleh Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi) pada tanggal 20 juli 2021;

Halaman 62 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan identitas Eko Pujantoro;
 - Bahwa Panca Septiadi masuk rumah Eko Pujantoro pada tanggal 19 Juli 2021, rumah itu dalam keadaan kosong hanya ketika Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi) akan masuk rumah ini;
 - Bahwa dasarnya Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi) menempati rumah Eko Pujantoro adalah surat Pengantar dari Kelurahan Purwokerto Wetan;
 - Bahwa ketika lapor saksi, Panca Septiadi sudah bawa kunci rumah Eko Pujantoro;
 - Bahwa didalam bukti P – 16 A dan 16 B ini rumah yang ditempati Eko Pujantoro dan didepan rumah itu ada mobil namun bukan milik Panca Septiadi (Tergugat II Intervensi);
 - Bahwa saksi tahu kalau pindahanya Eko Pujantoro membawa barang-barangnya karena pada waktu itu saksi sip malam;
 - Bahwa Eko Pujantoro membawa barang-barangnya pakai mobil L -300;
 - Bahwa saksi melihat barang- barang Eko Pujantoro diangkut jam. 24.30 wib;
 - Bahwa saksi tahu Eko Pujantoro bolak-balik ke rumahnya yang ada di Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A, ½ bulan setelah pindah dari Perumahan Graha Timur 19 No. 15 A, Purwokerto Wetan;
 - Bahwa Panca Septiadi datang kerumah Eko Pujantoro pada bulan Agustus 2021;
4. Saksi HERMAN ROHMAT memberikan keterangan pada pokoknya :
- Bahwa saksi pernah magang di Kantor Kuasa Tergugat II Intervensi;
 - Bahwa didalam Bukti TII Int – - 6 merupakan bukti pembayaran pemblokiran Blokir HM 03493-Purwokerto Wetan sejumlah Rp. 50.000,-
 - Bahwa saksi diajak oleh Panca Septiadi untuk mengurus pembayaran pemblokiran HM 03493-Purwokerto Wetan pada tanggal 4 Januari 2022 ada di Bukti Surat T II Int – 6;

Halaman 63 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi terima Tanda Terima Dokumen dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Nomor Berkas Permohonan: 452/2022;
- Bahwa surat pemberitahuan dan Permohonan Penerbitan SHM yang dibuat tanggal 29 Juli 2021 mendapat balasan dari Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas tanggal 20 Oktober 2022;
- Bahwa setelah saksi kroscek bahwa Kantor Pertanahan Banyumas tidak bisa mengabulkan permohonan Penerbitan SHM berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto;
- Bahwa balasan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas terhadap surat pemberitahuan dan permohonan penerbitan SHM baru bisa dikabulkan kalau rusak atau hilang akan tetapi penerbitan disini karena peralihan (bisa dilihat di Bukti Surat T II Int – 9);
- Bahwa status blokir terhadap SHM No. 03493 atas nama Eko Pujantoro pada tanggal 6 Januari 2022;
- Bahwa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas setelah menerima surat perihal Permohonan Peralihan Nama SHM dengan Nomor: 18/XI/SP/HAK/2022, tanggal 15 Nopember 2022 yaitu konsultasi ke Kanwil BPN;
- Bahwa tanggapan dari Kantor Pertanahan sendiri kaitannya dengan blokir setelah 30 hari pemblokiran sudah tidak berlaku;
- Bahwa jawaban surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas terhadap surat dari Kuasa Tergugat tertanggal 22 Desember 2022 perihal Permohonan Pelaksanaan Putusan Pengadilan pada tanggal 12 April 2023;
- Bahwa ada pemblokiran secara sistem yaitu hanya pembayaran PNBP nya saja;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Kesimpulan dalam persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 10 Oktober 2023 selengkapya sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara persidangan yang merupakan satu kesatuan

Halaman 64 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini, sedangkan Tergugat tidak menggunakan haknya mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi pada selama pemeriksaan sengketa ini selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Sidang Elektronik dan Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa di atas ;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan DITOLAK DAN DITUTUPNYA Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indrareni Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021, (bukti P-13, Bukti T-11 dan Bukti – T.II Intv-13);

untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dalam penjelasannya disebutkan pasal ini mengatur kemungkinan bagi seseorang atau badan hukum perdata untuk ikut serta atau diikut sertakan dalam proses pemeriksaan perkara yang sedang berjalan, yang mana adanya kewajiban dari pengadilan wajib memanggil pihak yang terkait pemeriksaan objek sengketa tersebut, untuk itu Pengadilan telah memanggil

Halaman 65 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panca Septiadi sebagai Penggugat dalam Putusan Perdata Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.PWT yang menjadi salah satu alasan Tergugat menerbitkan objek sengketa tersebut, dan berdasarkan ketentuan tersebut diatas dan dihubungkan dengan terbitnya objek sengketa tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG, tanggal 1 Agustus 2023 yang menetapkan Panca Septiadi sebagai Tergugat II Intervensi, yang kepentingan hukumnya di perkara ini adalah untuk mempertahankan keberlakuan objek sengketa tersebut bukan untuk membela kepentingan haknya sendiri sebagaimana dalil jawaban Tergugat II Intervensi halaman 16 yaitu untuk memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan dan/atau memproses kembali Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Panca Septiadi yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi, karena hal tersebut adalah tidak ada hubungan dengan objek sengketa tersebut yang mohon dibatalkan atau tidak sah oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan perkara *a quo* berupa jawab-jawab, kesimpulan dan putusan dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menanggapi Gugatan Penggugat dalam Jawaban yang diajukan di persidangan secara elektronik pada tanggal 8 Agustus 2023, kemudian setelah Majelis Hakim mencermati jawaban Tergugat tersebut, pada pokoknya adalah berisi bantahan terhadap pokok perkara (pokok sengketa) sedangkan dalil-dalil yang bersifat ekseptif tidak ada terdapat dalam jawaban Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah menanggapi Gugatan Penggugat dalam Jawaban yang diajukan di persidangan secara elektronik pada tanggal 8 Agustus 2023 kemudian setelah Majelis Hakim mencermati

Halaman 66 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jawaban Tergugat tersebut, pada pokoknya adalah berisi bantahan terhadap pokok perkara (pokok sengketa) sedangkan dalil-dalil yang bersifat ekseptif tidak ada terdapat dalam jawaban Tergugat tersebut;

Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4, Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Hal mana menurut ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 Angka 10 di atas apabila unsur-unsurnya diidentifikasi lebih lanjut, maka untuk dapat disebut sebagai sebuah sengketa tata usaha negara setidaknya harus memenuhi kriteria sebagai berikut;

1. Sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara (sifat sengketa);
2. Sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara (subjek hukum);
3. Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara (objek sengketa);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalam perkara *a quo* telah memenuhi kriteria sebagaimana telah diuraikan di atas secara berurut dimulai dari subjek hukum, objek sengketa dan sifat sengketanya, sebagai berikut;

Halaman 67 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek subjek hukum, apakah sengketa ini timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara? hal mana di satu sisi menjadi kriteria dalam Ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disisi lain juga dipersyaratkan dalam 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 (selanjutnya disebut **UU Peradilan TUN**) yang mengatur bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati berkas perkara tersebut, diketahui bahwa yang mengajukan gugatan adalah orang bernama Subagio Tjipto Rahardjo yang pada pokoknya mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang merupakan pejabat tata usaha negara, dalam hal ini sebagai Tergugat. Dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara telah terpenuhi dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kriteria berikutnya dari aspek objek sengketa, apakah sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara? sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, perlu terlebih dahulu diketahui apa yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara, sebagaimana ketentuan Pasal 1 Angka 9 UU Peradilan TUN, yang dimaksud

Halaman 68 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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 keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa terhadap pengertian tersebut di atas terdapat pengecualian, tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2, selain itu Pengadilan juga tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tertentu sebagaimana ketentuan Pasal 48 dan Pasal 49;

Menimbang, bahwa dengan mepedomani unsur-unsur dari suatu keputusan tata usaha negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 Angka 9 tersebut yang dihubungkan dengan objek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Penetapan Tertulis: Bahwa objek sengketa telah nyata berbentuk penetapan tertulis;
- Dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara: Bahwa objek sengketa dikeluarkan (diterbitkan) oleh Tergugat dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang merupakan pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang pertanahan;
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku: Bahwa dalam penerbitan objek sengketa tersebut adalah berkaitan dengan DITOLAK DAN DITUTUPNYA Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indraren

Halaman 69 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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)



Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021 yang berberpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

- Bersifat Konkret, Individual dan Final: Bahwa objek sengketa telah bersifat konkret karena yang diaturnya jelas yaitu mengenai pendaftaran peralihan hak dan blokir sertifikat, bersifat individual karena telah ditujukan langsung kepada Penggugat, serta bersifat final karena terbitnya objek sengketa tidak memerlukan persetujuan pihak lain;
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata: Bahwa terbitnya objek sengketa tersebut telah menimbulkan akibat hukum yaitu hilangnya hak hukum Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas tanah/sertifikat yang didasar atas Akta Jual Beli ;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, menurut Majelis Hakim objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 Angka 9. Selain itu, objek sengketa tidak termasuk dalam keputusan tata usaha negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 48 maupun Pasal 49. Dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara telah terpenuhi dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kriteria berikutnya yaitu dari aspek sifat sengketa, apakah sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara? sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati hal-hal yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya, maka diketahui bahwa gugatan tersebut diajukan dengan maksud untuk menguji aspek administrasi penerbitan suatu keputusan yang dijadikan objek sengketa dengan alasan/dasar bahwa penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), sehingga memohon pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang agar menyatakan batal atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah objek sengketa dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabutnya, serta melanjutkan ada/atau memproses kembali Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (balik Nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo, maka menurut Majelis Hakim permasalahan hukum dari gugatan Penggugat tersebut masih berada dalam ranah hukum administrasi negara di bidang pertanahan. Dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara telah terpenuhi dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, gugatan Penggugat telah memenuhi seluruh kriteria sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Angka 10 UU Peradilan TUN. Dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang secara absolut dalam perkara tersebut;

Kedudukan Hukum dan Legal Standing Penggugat:

Menimbang, bahwa kedudukan hukum (legal standing) untuk dapat mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan ada atau tidaknya unsur kepentingan untuk menggugat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan TUN : “Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah orang yang dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa tersebut karena objek sengketa tersebut menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat berupa ditolaknya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (balik Nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Penggugat, oleh karenanya Penggugat memiliki kepentingan mengajukan

Halaman 71 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan tersebut sebagaimana yang dimaksud Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan TUN;

Menimbang, bahwa dengan adanya kepentingan untuk mengajukan gugatan, dengan demikian Penggugat mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini;

Tenggang Waktu dan Upaya Administratif:

Menimbang, bahwa tenggang waktu Pengajuan gugatan diatur dalam Pasal 55 UU Peradilan TUN bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai kewajiban menempuh upaya administratif perlu berpedoman pada Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, pada Pasal 2 Ayat (1) mengatur : “Pengadilan berwenang, menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyebutkan bahwa “Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 3 mendalilkan telah mengajukan keberatan kepada Tergugat 15 Mei 2023 dan banding administratif kepada atasan Tergugat tanggal 30 Mei 2023 terkait terbitnya objek sengketa (cek List Pendaftaran Gugatan) dan terhadap dalil tersebut tidak terdapat bantahan yang disertai bukti-bukti yang menunjukkan

Halaman 72 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

keadaan lain, sehingga menurut Majelis Hakim dalil tersebut dipandang sebagai bentuk pengakuan yang merupakan bagian dari alat bukti sebagaimana yang diatur dalam Pasal 100 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan gugatan Penggugat telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 22 Juni 2023 di bawah Register Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.SMG;

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa tersebut terbit tanggal 24 Maret 2023 dan dihubungkan dengan ketentuan hukum dan fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah menempuh upaya administratif dan pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 UU Peradilan TUN;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang memiliki kewenangan mengadili sengketa ini dan Penggugat memiliki kedudukan hukum mengajukan gugatan, Penggugat telah menempuh upaya administratif, dan pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa gugatan telah memenuhi syarat formalitas gugatan, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengujian di Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap objek sengketa bersifat *Ex Tunc*, maka Pengadilan hanya mempertimbangkan fakta-fakta hukum dari awal dimulainya proses sampai pada saat diterbitkannya objek sengketa dengan berpedoman pada ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur: "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

Halaman 73 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik."

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab, bukti surat, saksi dan proses persidangan yang menjadi permasalahan hukum dalam perkara ini adalah apakah DITOLAK DAN DITUTUPNYA Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No.0349/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Indraren Gandadinat, S.H., M.Kn, pada tanggal 22 Nopember 2021 telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ?:

Menimbang, bahwa mengenai syarat sahnya suatu keputusan tata usaha negara secara yuridis formal telah diatur dalam ketentuan Pasal 52 ayat (1) dan (2) UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, berbunyi:

Pasal 52

- a. Syarat sahnya Keputusan meliputi:
 - a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
 - b. dibuat sesuai prosedur; dan;
 - c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan;
- b. Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang_undangan dan AAUPB;

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan pasal tersebut di atas, untuk mengetahui apakah penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), maka Pengadilan akan mengujinya ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi diterbitkannya objek sengketa;

Halaman 74 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Maret 2023, sehingga untuk mengujinya haruslah mengacu kepada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : “Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional” ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : “Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Tugas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 45 Pasal (1) mengatur : “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi....”

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa tersebut terkait penolakan pendaftaran peralihan hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, dan dihubungkan dengan ketentuan diatas maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa;

Aspek Prosedur dan Substansi

Halaman 75 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjawab inti pokok persengketaan sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim akan menggunakan alat uji yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penolakan permohonan peralihan hak atas tanah ;

Menimbang, bahwa mencermati lagi objek sengketa tersebut adalah terkait penolakan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan atas adanya akta jual beli, maka peraturan perundang-undangan yang dipakai sebagai alat uji adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari, meneliti, dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan prosedur penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan yang mendekati dan/atau tepat dijadikan dasar pengujian prosedur penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, menyebutkan :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi :
 - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan ;
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) ;
 - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap ;
 - d. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;
 - e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan;

Halaman 76 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau ;
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan;
- 2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu ;
- 3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dapat diidentifikasi prosedur penolakan pendaftaran peralihan hak, sebagai berikut:

1. Adanya permohonan dari pemohon peralihan hak ;
2. Berkas permohonan diterima dan dipelajari ;
3. Permohonan ditolak bilamana syarat yang dimaksud Pasal 45 ayat (1) tidak dipenuhi ;
4. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan surat penolakan dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan ; dan ;
5. Surat permohonan dikembalikan kepada pemohon disertai dengan berkas bermohonannya ;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah diatur lebih lanjut dalam Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "*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*".

Halaman 77 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Maksudnya, penjual berhak adalah subjek yang berhak untuk menjual tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan objek atau tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Sedangkan syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-9 diketahui pada tanggal 22 November 2021, Penggugat melalui agen property (broker) membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Timur 19, Kel. Purwokerto Wetan, Kec. Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 03493/Purwokerto Wetan, Surat Ukur : 00380/Purwokerto Wetan/2013 tertanggal 27 November 2013 atas nama Eko Pudjantoro (selanjutnya disebut SHM Nomor 03493) yang didahului dengan pembayaran tanda jadi rumah oleh Penggugat kepada Eko Pudjantoro selanjutnya tanggal 18 Agustus 2021 pukul 11:35:20 Penggugat melakukan pengecekan pertama mengenai status dan keaslian SHM Nomor 03493 tersebut dengan hasil pengecekan sertifikat tersebut tidak terdapat blokir, sita dan sengketa, namun terdapat pembebanan Hak Tanggungan dari fasilitas Kredit pemilik rumah (KPR) dari Bank Central Asia (BCA) kepada Eko Pujantoro. Setelah Penggugat melakukan pembayaran pelunasan pembelian SHM Nomor 03493 kepada Eko Pudjantoro dan telah dilakukan roya atas hak tanggungan selanjutnya dilakukan pengambilan SHM Nomor 03493 di BCA;

Menimbang, bahwa tanggal 22 November 2021, untuk kedua kalinya Penggugat melakukan pengecekan SHM Nomor 03493 dengan hasil pengecekan sertifikat tersebut TIDAK TERDAPAT BLOKIR, hak tanggungan, sita dan sengketa, dan selanjutnya Penggugat telah menandatangani akta jual beli tanah dan bangunan milik Eko Pujantoro (penjual) yang terletak di Jalan Graha Timur 19, Kelurahan Purwokerto Wetan, Kecamatan Purwokerto Timur,

Halaman 78 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Indraren Gandadinata, SH, M.Kn, dengan Akta Jual Beli No. 543/2021 tanggal 22 November 2021;

Menimbang, bahwa mencermati Bukti P-11 = Bukti T-3 diketahui Penggugat melalui Notaris dan PPAT Indraren Gandadinata, SH, M.Kn, telah mengajukan Permohonan Peralihan Hak dan pembayaran peralihan hak atas SHM No. 03493 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang diterima oleh petugas loket atas nama Firsta Meilina tertanggal 23 November 2021, Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 197004/2021;

Menimbang, bahwa merujuk pada kriteria pembeli beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016") diatur sebagai berikut:

- A. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 1. Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau
 2. **Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau**
 3. Pembelian terhadap Tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
- B. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain:
 1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
 2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
 3. Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau

Halaman 79 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

4. Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian hukum adanya akta jual beli Nomor : 543/2021 yang dibuat oleh Indrareni Gandadinata, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT Kabupaten Banyumas dan Penggugat telah melakukan pengecekan keaslian sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sebanyak 2 (dua) kali, dengan status tidak dalam sita dan berperkara, Majelis Hakim berpendapat Penggugat adalah sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam SEMA 4/2016 sehingga dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa mencermati Bukti P-12 diketahui Penggugat telah menyampaikan Surat tanggal 30 Januari 2023 kepada Tergugat perihal keberatan atas tidak diproses/sikap diam Tergugat atas Permohonan Peralihan Hak Milik (SHM) No. 03493 sesuai Bukti Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas : 197004/2021 sebagaimana bukti P-11 dan Bukti T-3, dan atas surat tersebut Tergugat menerbitkan objek sengketa tersebut tanggal 24 Maret 2023;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa tersebut diketahui hal-hal yang menjadi alasan Tergugat menolak permohonan pendaftaran peralihan Hak Milik No. 3493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli 2021 yang dibuat dihadapan Indrareni Gandadinata No. 543/2021 tanggal 22 November 2021 adalah sedang dilakukan pengkajian oleh Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa atas permohonan pemblokiran terhadap bidang tanah HM No. 3493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro dari Panca Septiadi, (vide Bukti T-2), dan telah dicatatnya permohonan blokir dari Panca Septiada pada Buku Tanah Hak Milik No. 3493 pada tanggal 6 Januari 2022 (vide Bukti T-1) dan adanya perkara Perdata Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.PWT tanggal 11 Januari 2022 dimana Panca Septiadi

Halaman 80 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

menggugat Eko Pudjantoro sebagai Tergugat dan Subagdjo Tjipto Rahardjo sebagai Turut Tergugat yang di Putus Verstek Kabul Sebagian tanggal 5 Juli 2022 sebagaimana Bukti P-14 dan Bukti T.II Intv-19;

Menimbang, bahwa terkait penolakan dengan alasan sedang dilakukan pengkajian atas permohonan pemblokiran terhadap bidang tanah HM No. 3493 oleh Tergugat II Intervensi dan telah dicatatnya permohonan blokir pada Buku Tanah Hak Milik No. 3493 pada tanggal 6 Januari 2022, Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mencermati Bukti T-2 diketahui bahwa tanggal 5 November 2021 Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pemblokiran atas SHM Nomor 03493 dengan alasan Tergugat II Intervensi melakukan perjanjian didepan Notaris dengan Eko Pudjantoro terkait pengalihan tanah (SHM Nomor 03493) sebagaimana juga Bukti T.II Intv-3 dan Bukti T.Intv-4 yaitu Akta Pengakuan Hutang legislasi Nomor 161/L/2021 dan Surat Pernyataan Eko legislasi Nomor 160/L/2021 tanggal 19 Mei 2021 oleh Pudjantoro kepada Tergugata II Intervensi yang dibuat oleh Notaris Marifa Lestiana, S.H.,Mkn;

Menimbang, bahwa mencermati Bukti T-4 pada bulan Desember 2021 Kepala Seksi Pengendalian Sengketa dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas mengeluarkan Nota Dinas perihal Permohonan Analisis Kajian Terhadap Permohonan Pemblokira SHM Nomor 03493, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa berdasarkan Bukti T-2, Bukti T.II Intv-13 dan Bukti T.Intv-4 permohonan blokir dapat didaftarkan menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita;

Menimbang, bahwa mengacu Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menyebutkan :

Pasal 9

Halaman 81 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dilanjutkan dengan proses:
 - a. pengkajian; dan
 - b. pencatatan.
- (2) Proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat permohonan diterima lengkap.

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut dipahami bahwasanya proses pengkajian terhadap permohonan pemblokiran ditentukan waktunya yaitu paling lama 3 (tiga) hari kerja, dan dihubungkan dengan Bukti T-2 permohonan pemblokiran tanggal 5 November 2021 dan Bukti T-4 analisis pengkajian permohonan pemblokiran pada Bulan Desember 2021 diketahui proses pengkajian terhadap permohonan pemblokiran (Bukti T-2) telah melewati waktu yang ditentukan, dan mencermati Bukti T-1 Buku Tanah SHM Nomor 03493 barulah dilakukan Pencatatan Blokir tanggal 06 Januari 2022 dan jam 15 menit 48 detik, yang didasarkan atas permohonan tanggal 04 Januari 2022 dengan alasan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum dicatatkan blokir tanggal 06 Januari 2022 status SHM Nomor 03493 pada saat Penggugat melalui PPAT Indrareni Grandadinata, S.H., Mkn mengajukan permohonan pendaftaran peralihan SHM Nomor 03493 tanggal 23 November 2021 adalah tidak ada catatan blokir, sita dan sengketa;

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa tersebut pada poin 4 (empat) diketahui terhadap pencatatan akta jual beli Akta Jual Beli Nomor 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Indrareni Gandadinat, S.H., M.Kn, pada tanggal 22 Nopember 2021 tidak bisa segera dilakukan Tergugat dengan alasan Buku Tanahnya belum ditemukan, hal tersebut bertolak belakang dengan Bukti T-4 dimana disebutkan pada poin 1

Halaman 82 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

(satu) secara jelas dokumen SHM Nomor 03943 ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan terkait alasan penolakan pada poin 6 (enam) yaitu SHM Nomor 3493 telah menjadi objek gugatan di Pengadilan Negeri Purwokerto dengan register perkara No. 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt tanggal 11 Januari 2022 dan Putus pada tanggal 5 Juli 2022 yang salah satu amar putusannya pada poin 5 menyatakan :

5. Menetapkan rumah dengan sertifikat Hak Milik No 3493/Purwokerto Wetan yang terletak di kelurahan Purwokerto Wetan, kecamatan Purwokerto Timur kabupaten banyumas, Jawa Tengah dengan luas 105 m² (seratus lima meter persegi) yang ditunjukan pada nomor urut 1955 Perumahan Graha Timur Blok 19 A Nomor 15 A Jalan Graha Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jl. Graha Timur 19/Bapak Dwi Wahyono Aindarto
- Selatan : Unit No. 01926/rumah ibu Betrix
- Barat : Unit No. 01954/rumah bapak Pohan
- Timur : Unit No. 01956/rumah Bapak IwanSetiawan

Adalah jaminan pelunasan hutang Tergugat (Eko Pudjantoro) untuk menjadi milik Penggugat (Panca Septiadi);

Menimbang, bahwa mencermati Bukti T-8, diketahui tanggal 29 Juli 2022 Tergugat II Intervensi menyurati Tergugat untuk pemberitahuan dan permohonan penerbitan sertifikat baru atas nama Panca Septiadi yang berkaitan dengan SHM Nomor 03493 dengan dasar adanya Putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt tanggal 5 Juli 2022, dan atas surat tersebut Tergugat menyampaikan atas permohonan tersebut tidak dapat dipenuhi karena dalam amar Putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt tidak terdapat perintah kepada Tergugat untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa memperhatikan dan mencermati Putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt diketahui subjek hukumnya adalah Panca Septiadi

Halaman 83 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

(Penggugat), Eko Pudjantoro (Tergugat) serta Subagjo Tjipto Rahardjo (Turut Tergugat), yang mana sengketa hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat dan bukan terkait SHM Nomor 03493 sebagai objek sengketa, dan atas hal tersebut dalam amar putusannya pada pokoknya adalah Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek, Menyatakan sah dan mengikat demi hukum perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, Menyatakan Tergugat wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian, Menetapkan Hutang Pokok Tergugat sebesar Rp. 1.017.000.000,- (satu milyar tujuh belas juta rupiah) dengan perincian Rp. 417.000.000,- (empat ratus tujuh belas juta rupiah) uang tunai dan Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) berupa rumah, Menetapkan bahwa rumah dengan SHM Nomor: 03493 adalah jaminan pelunasan hutang Tergugat untuk menjadi Milik Penggugat serta Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 03493 kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa adapun gugatan sebahagian yang tidak cukup alasan hukum untuk dikabulkan dan harus ditolak dalam pertimbangan hukum pada putusan perdata tersebut adalah terkait permohonan Penggugat agar Pengadilan membatalkan Perjanjian Jual Beli antara Tergugat (Eko Pudjantoro) yang mana Bambang Tjipto Rahardjo karena Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa mencermati halaman 30 dan 31 Putusan Perdata tersebut diketahui atas petitum Penggugat memohonkan agar menyatakan putusan dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi dinyatakan tidak cukup alasan hukum untuk dikabulkan dan harus ditolak dengan pertimbangan syarat-syarat untuk dijatuhkannya Putusan Serta Merta tidak terpenuhi karena meskipun gugatan didasarkan ada putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap namun tidak ada amar yang menjelaskan mengenai eksekusi yang harus dilaksanakan oleh pihak yang kalah dan tidak ada gugatan provisi yang diajukan;

Halaman 84 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt ataupun bukti surat tidak ada bukti terkait adanya sita jaminan terhadap SHM Nomor 03493;

Menimbang, bahwa mencermati Putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt yang diputus tanggal 5 Juli 2022, dengan demikian pada saat permohonan pendaftaran peralihan hak tanggal 23 November 2021 tidak ada sengketa di Pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini telah dilaksanakan juga Persidangan Setempat dilokasi tanggal 8 September 2023, yang mana sebagai pengetahuan Majelis Hakim terkait keberadaan SHM Nomor 03493 yang dipandang sebagai objek dalam Akta Jual Beli untuk permohonan pendaftaran peralihan hak dan bagian dari amar putusan perkara Nomor 7/Pdt.G/2022/PN.Pwt sebagaimana yang disebutkan dalam objek sengketa tersebut, dimana dalam persidangan setempat tersebut diketahui diatasnya ada rumah yang terletak di Jl. Graha Timur 19 No. 15A, RT 000 RW 00, Kelurahan Purwokerto Wetan, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, dan dihuni oleh Tergugat II Intervensi dan mencermati Bukti P-15 sampai dengan bukti P-23 diketahui Penggugat telah menerima kunci rumah dari Eko Pudjantoro, memasuki rumah, membersihkan rumah maupun rencana renovasi rumah dan telah membayar tagihan listrik dan PDAM per Bulan November 2021;

Menimbang, bahwa mencermati Bukti P-24, diketahui pada tanggal 29 September 2023 Penggugat telah melakukan Kembali pengecekan secara online SHM Nomor 03493 pada kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dan dari system disebutkan Penggugat (Subagjo Tjipto Rahardjo sebagai pemegang SHM Nomor 03493, tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat blokir inisiatif kementerian, tidak terdapat sita dan tidak terdapat sengketa. Selanjutnya mencermati Bukti P-25 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 29 September 2023 diketahui secara system SHM Nomor 03493 tercatat juga atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo;

Halaman 85 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas dan dihubungkan dengan peraturan hukum Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat telah memenuhi syarat peralihan atau permohonan hak yakni sebagai pembeli beritikad baik dengan Akta Jual Beli Nomor 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Indraren Gandadinat, S.H., M.Kn, pada tanggal 22 Nopember 2021 dan telah melakukan permohonan pendaftaran peralihan dan dokumen permohoonannya diterima lengkap oleh Tergugat tanggal 23 November 2021 dan terhadap SHM Nomor 03493 tersebut tidak dalam terblokir dan tidak pula ada sita jaminan serta tidak merupakan objek sengketa maupun dalam sengketa di Pengadilan dan terhadap Akta Jual Beli Nomor 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Indraren Gandadinat, S.H., M.Kn tidak ada bukti yang menyatakan tidak sah dan tidak ada pembatalan dari para pihak yang mengikatkan dirinya terhadap Akta Jual Beli tersebut. Dan karena terpenuhinya semua syarat sebagaimana ditentukan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Majelis Hakim berpendapat kewenangan Tergugat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak adalah jika ada syarat yang ditentukan tidak terpenuhi, namun sebaliknya jika semua syarat yang ditentukan terpenuhi maka ada kewajiban Tergugat untuk tidak menolak permohonan pendaftaran peralihan tersebut serta melanjutkan proses permohonan pendaftaran peralihan hak, dengan demikian penerbitan objek sengketa tersebut cacat prosedur dan substansi bertentangan dengan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari permohonan Pendaftaran Peralihan Hak tanggal 23 November 2021 sampai terbitnya objek sengketa tersebut tanggal 24 Maret 2023 yakni sekitar satu setengah tahun lamanya dan dalam waktu tersebut tidak ada bukti berupa informasi proses pengkajian dan pencatatan permohonan pendaftaran peralihan hak oleh Penggugat dan hal tersebut membuktikan Tergugat menunda atau melalaikan kewajibannya sehingga

Halaman 86 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

menimbulkan perkara yang baru, terkait hal tersebut tentu menimbulkan kerugian warga masyarakat untuk mendapatkan pelayanan hukum bidang pertanahan, sehingga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum dan Asas Profesionalitas

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum pertimbangan hukum diatas cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat menerbitkan objek sengketa tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Tergugat melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya asas Kepastian Hukum dan Profesionalitas dan karenanya terbitnya objek sengketa tersebut cacat prosedur dan substansi. Selanjutnya cukup alasan secara hukum Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum yang diuraikan diatas, sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 71 ayat (1) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, maka terhadap petitum angka 2 dan angka 3 pada Gugatan Penggugat untuk menyatakan batal serta mewajibkan Tergugat mencabut objek sengketa tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka kepada Tergugat untuk melanjutkan ada/atau memproses kembali Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (balik Nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo yang dimohonkan oleh Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana petitum keempat;;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110

Halaman 87 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai pihak yang dinyatakan kalah dalam perkara tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya yang digunakan dalam pemeriksaan sengketa ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala alat bukti yang diajukan telah seluruhnya dipertimbangkan, akan tetapi hanya alat bukti yang relevan dan memiliki kadar penilaian cukup secara obyektif saja yang dijadikan dasar pertimbangan pengadilan untuk memutuskan sengketa ini, namun demikian alat-alat bukti tersebut tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan dan dimasukkan dalam berkas sengketa ini;

Memperhatikan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 37 ayat 1, Pasal 45 ayat (1), ayat (2), ayat (3), Pasal 53 dan Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, Serta ketentuan Peraturan Perundang-Undangan terkait:

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jls. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan DITOLAK DAN DITUTUPNYA Permohonan

Halaman 88 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek gugatan berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah Nomor : HP. 03/157-33.02/III/2023 tanggal 24 Maret 2023 berkaitan dengan DITOLAK DAN DITUTUPNYA Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 543/2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indraren Gandadinata S.H., M.Kn, pada tanggal 22 November 2021;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk melanjutkan ada/atau memproses kembali Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (balik Nama) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03493/Purwokerto Wetan atas nama Eko Pudjantoro menjadi atas nama Subagjo Tjipto Rahardjo yang dimohonkan oleh Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.902.500.- (Empat Juta Sembilan Ratus Dua Ribu Lima Ratus Rupiah).

Demikian diputus dalam Permasyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari SELASA, tanggal 24 OKTOBER 2023 oleh Kami HENDRY TOHONAN SIMAMORA, S.H. Selaku Hakim Ketua Majelis, ANDI NOVIANDRI, S.H, M.H. dan CUSI APRILIA HARTANTI, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada

Halaman 89 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/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

hari SELASA tanggal 31 OKTOBER 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh HJ. SRI HERMIN, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

HAKIM ANGGOTA

ttd

ANDI NOVIANDRI, S.H., M.H.

ttd

CUSI APRILIA HARTANTI, S.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd

HENDRY TOHONAN SIMAMORA, S.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

HJ. SRI HERMIN, S.H.

Halaman 90 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara:

1. PNBP (Pendaftaran, Panggilan/Pemberitahuan, Redaksi)	: Rp. 80.000,-
2. Biaya ATK	: Rp. 225.000,-
3. Biaya Panggilan sidang dan sumpah	: Rp. 157.500,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 4.420.000,-
5. Materai putusan sela/Penetapan Intervensi	: Rp. 10.000,-
6. Materai putusan	: Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 4.902.500,-

(Empat Juta Sembilan Ratus Dua Ribu Lima Ratus Rupiah)

Halaman 91 dari 91 Halaman Putusan Nomor 42/G/2023/PTUN.SMG