



PUTUSAN

Nomor : 089/G/2014/PTUN.Smg.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA”

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

Ny. KARMINI MAHFUD, Kewarganegaraan Indonesia, Wiraswasta,
bertempat tinggal di Serengan, Kota Surakarta
Propinsi Jawa Tengah. Telah memberikan kuasa
kepada Jatmining Budi Rahayu, SH., Agus
Setyobudi, SH., MH., dan Endra, SH., MH.,
kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan
Advokat, kesemuanya berkantor Hukum di J-A &
PARTNERS beralamat di Jalan KA Gribig Blok A
Gang XV/11, Girimulya 06/VI, Gergunung, Klaten
Utara, Kabupaten Klaten. Berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 18 Desember 2014, untuk
selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;-----

Hal. 1 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



MELAWAN :-----

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO,

berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 310
Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah. Berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor : 42/14-600.11/I/2015,
tertanggal 21 Januari 2015, memberikan kuasa
kepada ; -----

1	Nama	: Elly Aguswati, SH.;-----
	NIP	: 196008505 199103 2 001;-----
	Jabatan	: Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;-----
2	Nama	: Siswandi, S.SiT.;-----
	NIP	: 19721117 199303 1 004;-----
	Jabatan	: Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;-----
3	Nama	: Purwanto, SH.;-----
	NIP	: 196001224 198203 1 003;-----
	Jabatan	: Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;-----
4.	Nama	: Sigit Cahya Kurniawan, SH.;-----
	NIP	: 19860528 200912 1 002;-----
	Jabatan	: Analis Permasalahan Tanah ;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia,
Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Sukoharjo beralamat di Jalan
Jenderal Sudirman No. 310 Sukoharjo, untuk
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;-----



II. JOHANNES TAN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan

Karyawan Swasta, Alamat Jalan MT. Haryono

Nomor 492 RT. 006/RW. 012 Kelurahan Sarirejo,

Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang ;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 355/

RP-III/15 tertanggal 09 Maret 2015, memberikan

kuasa kepada :-----

1. Ahmad Rizal, SH.;-----

2. Sigit Prihatmoko, SH.;-----

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum A. RIZAL &

PARTNERS, Jalan Kertanegara 3/3 Pleburan

Semarang, untuk selanjutnya disebut sebagai

Tergugat II Intervensi ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;-----

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha

Negara Semarang Nomor : 089/Pen.Dis/2014/PTUN.Smg tertanggal

12 Januari 2015 tentang Lolos Dismisal Perkara ini ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha

Negara Semarang Nomo : 089/Pen.MH/2014/PTUN.Smg. tertanggal

Hal. 3 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Januari 2015 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini ;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 089/Pen.PP/2014/PTUN.Smg. tertanggal 13 Januari 2015 tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan ;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 089/Pen.HS/2014/PTUN.Smg. tanggal 5 Pebruari 2015 tentang Penetapan hari sidang yang terbuka untuk umum ;-----

Telah Membaca Putusan Sela Nomor : 089/G/2014/PTUN.Smg tanggal 25 Pebruari 2015 tentang dikabulkannya permohonan Yohanes Tan sebagai pihak Tergugat II Intervensi ;-----

Telah membaca Surat-surat Bukti dan mendengarkan keterangan dari para Pihak serta Saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan oleh pihak-pihak yang berperkara ;-----

----- TENTANG DUDUK SENGKETA -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 30 Desember 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 30 Desember 2014 di bawah register Nomor : 089/G/2014/PTUN.Smg, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 5 Pebruari 2015 mendalilkan hal-hal yang intinya sebagai berikut :----

OBYEK GUGATAN :-----

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. Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, seluas \pm 588 M², diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 03 Oktober 2014 ;-----
2. Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, seluas \pm 530 M², diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, semula atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 03 Oktober 2014 ;-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan, masing-masing adalah :-----
 - a. Tanah pekarangan, tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, seluas \pm 588 M², Gambar Situasi Nomor: 7566/1996, tanggal 04 Juli 1996, atas nama Ny. Karmini Mahfud ;-----
 - b. Tanah pekarangan, tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, seluas \pm 530 M², Gambar Situasi Nomor: 7567/1996, tanggal 04 Juli 1996, atas nama Ny. Karmini Mahfud ;-----

Hal. 5 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/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)



Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo.

Sampai saat ini, fisik tanah-tanah pekarangan tersebut di atas keduanya dalam penguasaan Penggugat ;-----

2. Bahwa pada tanggal 7 Desember 2014 Penggugat ditemui seorang warga desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo, bernama Saudara Hendro, orang yang bersangkutan menyampaikan kepada Penggugat bahwa Saudara Hendro tersebut diberitahu oleh seseorang yang tidak dikenal, bahwa 2 (dua) bidang tanah pekarangan milik Penggugat, masing-masing tersebut Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, dan Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji keduanya semula atas nama Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Johannes Tan. Bahwa terhadap kejadian tersebut selanjutnya Penggugat mendatangi kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk meminta informasi mengenai data obyek-obyek sengketa kepada petugas. Bahwa oleh petugas pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tersebut, ditunjukkan kepada Penggugat bahwa benar Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, dan Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji yang semula keduanya atas nama Ny. Karmini Mahfud telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Johannes Tan ;-----



3. Bahwa ternyata Tergugat telah membuat keputusan Tata Usaha Negara atas kedua bidang tanah pekarangan milik Penggugat tersebut posita angka 1 gugatan, yaitu dengan melakukan pencatatan/pendaftaran peralihan hak atas kedua bidang tanah tersebut, berdasarkan pada 2 (dua) Akta Jual Beli, masing-masing adalah :-----

a. Akta Jual Beli Nomor : 656/2014, tanggal 20 September 2014, yang dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH. selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, untuk Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, seluas $\pm 588 \text{ M}^2$, semula atas nama Ny. Karmini Mahfud beralih menjadi atas nama Johannes Tan ;-----

b. Akta Jual Beli Nomor : 657/2014, tanggal 20 September 2014, yang dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, untuk Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, seluas $\pm 530 \text{ M}^2$, semula atas nama Ny. Karmini Mahfud dialihkan menjadi atas nama Johannes Tan ;-----

4. Bahwa Akta-akta Jual Beli dimaksud pada posita angka 3 gugatan, masing-masing yaitu Akta Jual Beli Nomor: 656/2014, tanggal 20 September 2014, dan Akta Jual Beli Nomor: 657/2014, tanggal 20 September 2014, yang keduanya dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH. selaku PPAT wilayah

Hal. 7 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Kabupaten Sukoharjo, dibuat berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH., Notaris di Semarang, antara Penggugat selaku Pemberi Kuasa Menjual dan Johannes Tan selaku Penerima Kuasa Menjual, yang menurut isinya merupakan akta yang dilarang, karena berupa - *surat kuasa mutlak* - yang pada hakikatnya untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah-tanah milik Penggugat tersebut ;-----

5. Bahwa selain Surat Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH., Notaris di Semarang tersebut ternyata merupakan - *surat kuasa mutlak* - yang dilarang oleh undang-undang senyatanya Penggugat juga telah mencabut Kuasa Menjual tersebut, yaitu berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 23 Nopember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, SH., Notaris di Klaten. Dengan demikian, oleh karena Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH., Notaris di Semarang tersebut sudah dicabut oleh pihak Penggugat selaku Pemberi Kuasa, yaitu dengan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 23 Nopember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, SH., Notaris di Klaten, maka Akta Kuasa Menjual



Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH., Notaris di Semarang tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi ;-----

6. Bahwa atas Pencabutan Kuasa Menjual (Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuldo, SH., Notaris di Semarang), Penggugat telah memberitahukan kepada Sdr. Johannes Tan, selaku pemegang kuasa menjual yang bersangkutan, sebagaimana Surat No. 0146/J-A & Partners/XII/2013, tertanggal 20 Desember 2013, yang berisi tentang "Pemberitahuan Pencabutan Kuasa Menjual", dikirim melalui jasa pengiriman dokumen pada PT. Pos Indonesia (Persero) Jln. Cilaki No. 73 Bandung, Kantor Pos Klaten (vide. berita pengiriman dokumen, Nomor : 13236639445, tanggal 20 Desember 2013), dan untuk itu Sdr. Johannes Tan tersebut telah menerima "surat pemberitahuan" dimaksud, sebagaimana Suratnya bernomor: 005/TH/PI-SMG/I/2014, tanggal 07 Januari 2014 yang dibuat oleh Sdr. PI. Sugiharto HP., SH., MH./advokat, selaku Kuasa Hukum Sdr. Johannes Tan, yang menerangkan telah mengetahui isi Surat pemberitahuan dari Penggugat tersebut ;-----
7. Bahwa tentang pencabutan kuasa tersebut, oleh Penggugat juga telah diberitahukan kepada Tergugat, sebagaimana Surat

Hal. 9 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Permohonan Pemblokiran dari Penggugat tertanggal 27 Nopember 2013, yang berisi tentang pemberitahuan adanya Pencabutan Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH., Notaris di Semarang, dan di dalam Surat tersebut Penggugat telah melampirkan Kutipan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 23 Nopember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, SH., Notaris di Klaten, untuk itu telah diterima oleh Tergugat dan telah dicatat pada tanggal 27 Nopember 2013 ;-----

8. Bahwa dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, dalam hal ini Tergugat telah lalai dengan tidak memeriksa secara seksama atas fakta yang *relevan* dengan tugas dan wewenangnya tersebut, di mana bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah yang diajukan oleh Pemohon Hak yang bersangkutan (Saudara Johannes Tan), selain telah menggunakan Akta Kuasa Menjual yang tidak sah, juga menggunakan data *yuridis* sebagai syarat dalam melakukan pendaftaran tanah, khususnya berupa bukti identitas diri :
- fotokopi Kartu Tanda Penduduk - milik Penggugat yang tidak benar, karena telah dilakukan "*rekayasa*" tertentu seolah-olah Kartu Tanda Penduduk milik Penggugat tersebut sah, yaitu dengan cara merubah isi surat bukti identitas diri Penggugat



tersebut, sehingga tidak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk yang aslinya ;-----

9. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan keputusan atas obyek-obyek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, dan Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, dalam mencatat peralihan hak atas kedua bidang tanah milik Penggugat menjadi atas nama Johannes Tan berdasarkan pada Akta-Akta Jual Beli dengan alas suatu Akta Kuasa Menjual yang telah dicabut oleh Pemberi Kuasanya sebagaimana terurai pada posita angka 8 gugatan, maka perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan peraturan dan tata perundangan yang berlaku, khususnya dimaksud pasal 39 ayat (1) huruf c, juncto huruf d, Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan tata perundangan terkait yang mengatur tentang pendaftaran hak atas tanah ;-----

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka telah nyata bahwa Tergugat dalam menjalankan tugas dan kewenangannya telah melanggar peraturan dan perundangundangan serta azas-azas hukum yang berlaku, serta lalai dalam mengumpulkan fakta yang *relevan* terkait dengan tugas dan wewenangya tersebut, sehingga keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut

Hal. 11 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



mengandung cacat hukum, dan tidak sah, dan berakibat merugikan Penggugat. Maka keputusan yang bersangkutan harus dibatalkan dan dicabut oleh Tergugat ;-----

11. Bahwa oleh karena Tergugat nyata telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum, maka sudah sewajarnya kepadanya dibebani untuk membayar biaya perkara ini ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berkenan memeriksa perkara ini secara seksama, selanjutnya menjatuhkan putusan hukum dengan amar sebagai berikut :-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;----
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat oleh Tergugat, yaitu peralihan hak atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan, masing-masing yaitu :-----

a. Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, seluas $\pm 588 \text{ M}^2$, atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 03 Oktober 2014 ;-----

b. Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, seluas $\pm 530 \text{ M}^2$, atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih



pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan,
pada tanggal 03 Oktober
2014 ;-----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan Tata
Usaha Negara yaitu berupa peralihan hak atas tanah-tanah,
masing-masing yaitu :-----

a. Sertipikat Hak Milik No. 5649/desa Makamhaji, seluas ±
588 M², atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih hak
menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 03
Oktober
2014 ;-----

b. Sertipikat Hak Milik No. 5650/desa Makamhaji, seluas ±
530 M², atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih hak
menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 03
Oktober
2014 ;-----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang
timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut,
Tergugat dipersidangan telah mengajukan Jawabannya tertanggal
09 Pebruari 2015 yang isinya sebagai berikut : -----

Hal. 13 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



DALAM EKSEPSI :-----

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebenarnya merupakan masalah keperdataan menyangkut pemberian kuasa menjual tanah obyek sengketa dalam perkara aquo di mana Penggugat selaku pemberi kuasa menjual dan Johannes Tan selaku penerima kuasa menjual. Bahwa adapun Akta Jual Beli yang dimaksud masing-masing yaitu Akta Jual Beli Nomor: 656/2014 tanggal 20 September 2014 dan Akta Jual Beli Nomor: 657/2014 tanggal 20 September 2014 yang keduanya dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH. selaku PPAT Kabupaten Sukoharjo. Bahwa sengketa yang timbul pada hakekatnya adalah sengketa perdata mengenai pemberian kuasa dan oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak memiliki kompetensi untuk mengadili sengketa ini dan sebaliknya yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa ini adalah Pengadilan Negeri ;---

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelaslah bahwa gugatan Penggugat bukan merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melainkan merupakan kompetensi Pengadilan Negeri, sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur karena dalam posita gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat



baik teknis maupun yuridis terhadap penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara a quo sehingga berdasarkan hukum harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima ;----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat ;-----
2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam Eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam Pokok Perkara ;----
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur karena dalam posita gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat baik teknis maupun yuridis terhadap penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara a quo sehingga berdasarkan hukum harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima ;-----
4. Bahwa berdasar data yang ada pada Tergugat, bahwa Johannes Tan saat ini tercatat sebagai pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 5649 dan 5650 Desa Makamhaji Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 656/2014 Tanggal 20-09-2014 dan Akta Jual Beli Nomor: 657/2014 Tanggal 20-09-2014 yang keduanya dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH. selaku PPAT di Sukoharjo ;-----

Hal. 15 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



5. Bahwa dalam hal terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 5649 dan 5650 Desa Makamhaji Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo sudah sesuai dengan ketentuan syarat-syarat administrasi yang berlaku ;-----
6. Bahwa mengenai anggapan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dalam proses penerbitan sertipikat yang menjadi dalam perkara aquo telah melanggar peraturan dan perundang-undangan serta asas-asas hukum yang berlaku adalah tidak benar ;-----
7. Bahwa sesuai dengan permohonan peralihan hak jual beli terhadap Sertipikat Hak Milik No. 5649 dan 5650 Desa Makamhaji Kecamatan Kartasura sudah m'emenuhi persyaratan administrasi, sehingga penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam poin 3 tidak melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf (a) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
8. Bahwa oleh karena terbitnya keputusan tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 5649 dan 5650 Desa Makamhaji Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo telah dilakukan oleh Tergugat dengan benar berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan tidak melanggar azas-



azas umum Pemerintahan yang baik sehingga posita gugatan

Penggugat terbantahkan seluruhnya ;-----

Berdasarkan jawaban yang telah diuraikan oleh Tergugat tersebut di atas maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor: 089/G/2014/PTUN.Smg ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

1. Menerima, jawaban Tergugat baik dalam Eksepsi maupun Pokok

Perkara ;-----

2. Menolak gugatan Peggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;-----

3. Menghukum Peggugat untuk membayar biaya perkara ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Peggugat tersebut, Tergugat II Intervensi dipersidangan telah mengajukan Jawabannya tertanggal 09 Maret 2015 yang isinya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan Peggugat dalam gugatannya kecuali yang dianggap benar secara tegas dan atau dalil-dalil

Hal. 17 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



yang selaras dengan jawaban Tergugat II

Intervensi ;-----

2. Bahwa setelah dicermati dengan saksama gugatan Penggugat adalah bersumber pada “Pemberian Kuasa” yang melahirkan perbuatan hukum keperdataan (Hukum Privat) antara Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dengan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) bukan bersumber pada Keputusan Tata Usaha Negara sehingga perkara a quo Kompetensi absolutnya ada pada Peradilan Negeri, bukan Peradilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak wenang mengadili perkara a quo ;-----

DALAM KONVENSI :-----

1. Bahwa apa yang tertulis dan terbaca dalam Eksepsi mohon secara mutatis mutandis tertulis dan terbaca kembali dalam Konvensi ini ;-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali yang dianggap benar secara tegas dan atau dalil-dalil yang selaras dengan jawaban Tergugat II Intervensi ;-----



3. Bahwa cerita awalnya: yakni pada tanggal 18-10-2004

Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) mempunyai hutang / kredit

kepada Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang sebesar

Rp. 1.250.000.000,- (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta*

Rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Tanah (SHM) No.

5649/Makamhaji seluas \pm 588 m², dan SHM No. 5650/

Makamhaji seluas \pm 530 m² milik Penggugat (Ny. Karmini

Mahfud) yang kesemua tanahnya terletak di Desa Makamhaji

Kecamatan Kartosuro Kabupaten Sukoharjo, seperti yang

ternyata dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor : 640/SPK/KSS/

X/2004 tertanggal 18-10-2004, dan atas hutang/kredit tersebut

telah dibebani dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan

(APHT) ;-----

4. Bahwa awalnya Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) adalah

pemilik simpanan di Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang

dalam bentuk Simpanan Berjangka sebesar Rp.

1.300.000.000,- (*Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah*) seperti

yang ternyata dalam :-

a. Surat Simpanan Berjangka, Nomor : KSS-0011024,

tertanggal 19-07-2005, bermeterai cukup, sebesar Rp.

500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*), tercatat atas

nama pemilik : Johannes Tan (Tergugat II

Intervensi) ;-----

Hal. 19 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



- b. Surat Simpanan Berjangka, Nomor: KSS-0011023, tertanggal 19-07-2005, bermaterai cukup sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*) tercatat atas nama pemilik : Johannes Tan (Tergugat II Intervensi) ;-----
- c. Surat Simpanan Berjangka, Nomor: KSS-0011024, tertanggal 19-07-2005, bermaterai cukup sebesar Rp. 300.000.000,- (*Tiga Ratus Juta Rupiah*), tercatat atas nama pemilik : Johannes Tan (Tergugat II Intervensi) ;-----
5. Bahwa pada awal Tahun 2007 Koperasi “Sembilan Sejati” Semarang akan bangkrut dan dibubarkan atas prakarsa pemilik dan pemegang saham koperasi “Sembilan Sejati” Semarang, dan atas persetujuan Pihak Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) serta Pihak Pemilik dan Pemegang Saham Koperasi “Sembilan Sejati” Semarang secara bersama-sama telah membuat pengalihan hutang (Subrogatie) dihadapan Notaris Sri Ratnaningsih Harjomuldo, SH., Notaris-PPAT di Semarang, seperti yang ternyata dalam akta perjanjian Nomor: 68 tanggal 28-02-2007 sehingga dengan demikian selanjutnya secara hukum Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) hutangnya beralih menjadi berhutang kepada Tergugat II



Intervensi (Johannes Tan) dan jaminan kedua Sertipikat Hak Milik tanah milik Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tersebut pada angka 1(satu) diatas dipegang oleh Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) dan surat kuasa menjual Nomor : 70 tanggal 28-02-2007 yang dibuat Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dihadapan Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuldo, SH. Notaris-PPAT di Semarang sebagai bukti dikuatkannya atas pengalihan hutang tersebut, seperti yang telah diperjanjikan dan dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor: 68 tanggal 28-02-2007 dimaksud ;-----

6. Bahwa ternyata pada tanggal 29 Januari 2008 Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) telah mengajukan gugatan perdata “Perbuatan Melawan Hukum” (PMH) terhadap diri Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) di Pengadilan Negeri Semarang, seperti yang ternyata dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang dengan Perkara Nomor: 20/Pdt.G/2008/PN.Smg. tanggal 27 Oktober 2008, yang amar putusannya berbunyi :
“menolak gugatan penggugat (Ny. Karmini Mahfud) seluruhnya” ;-----

7. Bahwa Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tidak terima kekalahannya langsung mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah. Akan tetapi Penggugat (Ny. Karmini

Hal. 21 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Mahfud) tetap kalah dan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) tetap menang seperti yang ternyata dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Perkara Nomor: 136/Pdt/2010/PT.Smg. Jo Nomor: 20/Pdt.G/2008/PN.Smg. yang amar putusannya berbunyi : “menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 27 Oktober 2008 Nomor: 20/Pdt.G/2008/PN.Smg.”, yang dimohonkan banding tersebut ;----

8. Bahwa Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) lagi-lagi tidak mau terima kekalahannya langsung mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, akan tetapi lagi-lagi Penggugat (Ny.Karmini Mahfud) tetap kalah dan Tergugat II Intervensi (Yohannes Tan) tetap selalu menang, seperti yang ternyata dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan perkara Nomor: 529 K/PDT/2011 Jo. Nomor: 136/Pdt/2010/PT.Smg. Jo.Nomor: 20/Pdt.G/2008/PN.Smg, yang amarnya berbunyi: *“menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi : Ny. Karmini Mahfud tersebut”*, yang telah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2011, dan putusan tersebut telah memiliki Kekuasaan Hukum Tetap (BHT) pada tanggal 01-08-2012 ;-----



9. Bahwa mendapati kelicikan, kenakalan dan perbuatan jahat serta pengingkaran dari penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dan sejak ditandatanganinya Akta perjanjian Nomor: 68 tanggal 28-02-2007 tentang pengalihan hutang (Subrogatie) tersebut dimana penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tidak ada itikad baik untuk mengembalikan hutangnya sama sekali sepeserpun kepada Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) bahkan telah menggugat tergugat II Intervensi (Johannes Tan) yang mengakibatkan terkurasnya tenaga, waktu, dan pikiran serta uang yang banyak dari Tergugat II Intervensi (Johannes Tan), maka tergugat II Intervensi (Johannes Tan) atas dasar kekuatan surat kuasa menjual Nomor : 70 tanggal 28-02-2007 yang dibuat Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dihadapan Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuldjo, SH. Notaris PPAT di Semarang, telah melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap Sertipikat Hak Milik Tanah (SHM) Nomor : 5649/Makamhaji seluas $\pm 588 \text{ m}^2$. Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Makamhaji seluas $\pm 530 \text{ m}^2$ milik penggugat (Ny. Karmini Mahfud) yang kesemua tanahnya terletak di Makamhaji Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo, dihadapan PPAT S. Anita Dyah Kurniadewi, SH. Notaris PPAT di Sukoharjo pada tanggal 20 September 2014, seperti yang ternyata dalam Salinan Akta Jual Beli Nomor : 656/2014

Hal. 23 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



dan 657/2014 Tanggal 20 September 2014, sehingga secara hukum otomatis telah ada levering kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 5649/Makamhaji dan 5650/Makamhaji menjadi milik Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) ;-----

10. Bahwa selanjutnya oleh PPAT dilanjutkan perbuatan Hukum balik nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo menjadi miliknya Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) sebagai pemilik baru terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 5649/Makamhaji dan Nomor: 3650/Makamhaji tersebut, seperti yang ternyata dalam lembar peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 5659/Makamhajidan 5650/Makamhaji yang telah dibukukan pada tanggal 03-10-2014 dan dicatat atas nama Johannes Tan (Tergugat II Intervensi) oleh pihak BPN Sukoharjo ;-----

11. Bahwa Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) telah berulang kali meminta kepada Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) untuk mengosongkan rumah dan tanah tersebut yang telah beralih haknya kepada Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) dari orang dan barang atau siapapun juga yang mendapatkan perintah



menempati oleh Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) namun lagi-lagi ternyata Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tidak memiliki itikad baik bahkan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) telah menyewakan (dikapling-kapling) diatas tanah milik Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) yang kemudian disewakan kepada Pihak Ketiga, hal yang sedemikian itu telah sangat merugikan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) sebagai pemiliknya, baik secara materiil dan moril tak terhingga ;-----

12. Bahwa respon dari pihak Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dirasa menantang hukum dengan menempatkan sekawanan orang-orang yang tidak diketahui identitasnya dilokasi tanah milik Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) dan bahkan terang-terangan menantang Tergugat II Intervensi (Johannes Tan), hal mana dengan ini pula Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) memohon perlindungan hukum dan keamanan dihadapan yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, hal yang sedemikian mohon kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan dengan arif dan bijaksana serta bersikap tegas terhadap pihak Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) termasuk terhadap sekawanan orang-orang yang tidak diketahui identitasnya yang disuruh oleh Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) untuk menakut-nakuti pihak Tergugat II

Hal. 25 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Intervensi (Johannes Tan) di lapangan/

TKP ;-----

13. Bahwa mengingat telah sekian lamanya sejak bulan Februari 2007 Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) telah mengalami kerugian materiil dan moriil tak terhingga atas ulah dan kelicikan serta perbuatan jahat dari Penggugat (Ny. Karmini Mahfud), dan jika hal sedemikian ini dibiarkan berlarut-larut tanpa adanya Kepastian Hukum dan Keadilan serta kemanfaatan akan menimbulkan kerugian-kerugian materiil dan moriil yang semakin besar lagi yang tak mungkin dapat dipikul lagi oleh Tergugat II Intervensi (Johannes Tan), maka dipandang sangat perlu Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memberikan putusan Menolak Gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) untuk keseluruhannya atau setidaknya Gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) Tidak Dapat Diterima (Niet Ovankelijke) ;---

Berdasarkan uraian dan fakta hukum diatas, mohon yang mulia dan saya hormati Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang ini dapat berkenan memutuskan dalam diktum hukum sebagai berikut :-----

PRIMAIR

Dalam Eksepsi :-----



1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi dalam perkara a quo ;-----
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Wenang untuk mengadili perkara a quo karena Kompetensi Absolutnya ada di Pengadilan Negeri ;-----

Dalam Konvensi :-----

1. Mengabulkan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) untuk masuk sebagai Pihak kedalam gugatan yang masih dalam proses hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan Nomor Perkara : 089/G/2014/PTUN.SMG ;-----
2. Menyatakan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) sah dan berhak sebagai Tergugat II Intervensi didalam perkara ini ;-----
3. Menolak gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) untuk keseluruhan atau setidaknya – tidaknya Gugatan Penggugat (Ny.Karmini Mahfud) Tidak Dapat Diterima (Niet Ovankelijke) ;----
4. Menghukum Penggugat (Ny.Karmini Mahfud) untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum ;-----

Hal. 27 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 16 Pebruari 2015;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 25 Pebruari 2015 dan Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 19 Maret 2015 secara lisan;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang ditandai dengan P – 1 sampai dengan P - 13 yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotokopinya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1.	P – 1	: Akta Pencabutan Nomor:12 tanggal 23 Nopember 2013 di buat dihadapan H. Mochamad Sofi Ariotedjo, SH. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
2.	P – 2	: Surat Pemblokiran dari Ny. Karmini Mahfud tanggal 27 Nopember 2013 ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
3.	P – 3	: Resi pengiriman dari Kantor Pos Indonesia (Persero) tanggal 20-12-2013 ditujukan kepada Sdr. Yohanes Tan Jln. MT Haryono NO. 399 Semarang (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
4.	P – 4	: Surat Pemberitahuan dari Kantor Advokat/Konsultan Hukum “ JA & Partners yang bernama Jatminingsih Budi Rahayu, SH. dan Agus Setyobudi, SH., MH. tanggal 20 Desember 2013 ditujukan kepada Johannes Tan (fotokopi dari fotokopi) ;----- a YOHANNES TAN(fotokopi dari fotokopi) ;--
5.	P – 5	: Surat dari Kantor Advokat dan Penasehat Hukum P.I. Soegiharto HP, SH, MH & REKAN Nomor: 005/TH/PI-SMG/I/2014 tanggal 07 Januari 2014 ditujukan kepada Ny. Karmini Mahfud perihal Pengosongan



		Rumah Terakhir (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
6.	P – 6	: Kartu Tanda Penduduk Nomor: 33720256060003 atas nama Karmini Mahfud (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
7.	P – 7	: Kartu Keluarga Nomor: 3372021808090002 atas nama Kepala Keluarga Karmini Mahfud tanggal 23 Agustus 2010 (fotokopi sesuai dengan legalisasi Kecamatan) ;-----
8.	P – 8	: Surat Keterangan Nomor: 474.1/157-04/II/2015 Tanggal 23 Pebruari 2015 dari Kepala Desa Makmahaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo atas nama Karmini Mahfud (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
9.	P – 9	: Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/59/III/2015/Jateng/Res.Skh dari Kantor Kepolisian Resor Sukoharjo tanggal 6 Maret 2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
10.	P – 10	: Buku Tanah Hak Milik Nomor: 5649 Desa Makmahaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo (fotokopi dari fotokopi) ;-----
11.	P – 11	: Bundel Proses Penyelesaian Sertipikat / Balik Nama, Akta Jual Beli No. 656/2014 (fotokopi dari fotokopi) ;--
12.	P – 12	: Buku Tanah Hak Milik Nomor 5650 Desa Makmahaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo (fotokopi dari fotokopi) ;-----
13.	P – 13	: Bundel Proses Penyelesaian Sertipikat/Balik Nama Akta Jual Beli No. 657/2014 (fotokopi dari fotokopi) ;--

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang ditandai dengan T – 1 sampai dengan T – 18 yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotokopinya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1.	T – 1	: Buku Tanah Hak Milik Nomor. 5649 Desa Makmahaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
2.	T – 2	: Bundel Proses Penyelesaian Sertipikat/Balik Nama D.I.208 Nomor: 35614 tanggal 03-10-2014 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (fotokopi sesuai dengan warkah) ;-----

Hal. 29 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	T – 3	: Akta Jual Beli Nomor: 656/2014 dari PPAT S. Anita Dyah Kurniadewi, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
4.	T – 4	: Surat Pengantar Nomor : 656/PPAT/IX/2014 dari Kantor PPAT Sriwulan Dyah Kurniadewi, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
5.	T – 5	: Surat Kuasa dari Johannes Tan tanggal 20-9-2014 kepada Notaris Sri Wulan Dyah Kurniadewi, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
6.	T – 6	: Surat Pernyataan Tidak Melanggar Ketentuan Pemilikan / Penguasaan Tanah dari Johannes Tan tanggal 19 September 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
7.	T – 7	: Surat Pernyataan dari Johannes Tan tanggal 20 Agustus 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;--
8.	T – 8	: Turunan / Salinan Akta Nomor 69 tanggal 28 Pebruari 2007 dari Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
9.	T – 9	: Turunan/Salinan Akta Kuasa untuk menjual Nomor. 70 tanggal 28 Pebruari 2007 yang dikeluarkan oleh Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
10.	T – 10	: Buku Tanah Hak Milik Nomor. 5650 dari Kantor Pertanahan Sukoharjo (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
11.	T – 11	: Bundel Proses Penyelesaian Sertipikat/Balik Nama D.I. 208 Nomor 35615 tanggal 3-10-2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
12.	T – 12	: Akta Jual Beli Nomor : 657/2014 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) S. Anita Dyah Kurniadewi, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;---
13.	T – 13	: Surat Pengantar Nomor: 657/PPAT/IX/2014 tanggal 20 September 2014 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sriwulan Anita Dyah Kurniadewi, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
14.	T – 14	: Surat Kuasa dari Johannes Tan tanggal 19 September 2014 kepada Notaris-PPAT Sriwulan Anita Dyah Kurniadewi, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
15.	T – 15	: Surat Pernyataan dari Johannes Tan tanggal 20-08-2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
16.	T – 16	: Turunan/Salinan AKTA Nomor 70 tanggal 28 Pebruari 2007 dari Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Ratnaningsih Hardjomuljo,



		SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
17.	T – 17	: Surat Pernyataan dari Johannes Tan tanggal 19 September 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
18.	T – 18	: Turunan/Salinan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 70 tanggal 28 Pebruari 2007 yang dikeluarkan oleh Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang ditandai dengan T II Int – 1 sampai dengan T II Int – 20 yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotokopinya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1.	T II Int – 1	: Turunan / Salinan Akta Perjanjian dari Kantor Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, SH Nomor: 68 tanggal 28 Pebruari 2007 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
2.	T II Int – 2	: Turunan / Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dari Kantor Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, SH. Nomor. 69 tanggal 28 Pebruari 2007 (fotokopi dari fotokopi) ;-----
3.	T II Int – 3	: Turunan / Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual dari Kantor Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, SH. Nomor: 70 tanggal 28 Pebruari 2007 (fotokopi dari fotokopi) ;-----
4.	T II Int – 4	: Turunan / Salinan Akta Perjanjian Sewa-Kontrak dari Kantor Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, SH Nomor. 71 tanggal 28 Pebruari 2007 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
5.	T II Int – 5	: Salinan Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) S. Anita dyah Kurniadewi, SH. Nomor: 656/2014 Kabupaten Sukoharjo (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
6.	T II Int – 6	: Salinan Akta Jual Beli Nomor. 657/2014 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) S. Anita Dyah Kurniadewi, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----

Hal. 31 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



7.	T II Int – 7	:	Sertipikat Hak Milik Nomor. 5649 Desa Makamhaji di terbitkan tanggal 1 Agustus 1996 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (fotokopi dari fotokopi) ;-----
8.	T II Int – 8	:	Sertipikat Hak Milik Nomor: 5650 Desa Makamhaji di terbitkan tanggal 1 Agustus 1996 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (fotokopi dari fotokopi) ;-----
9.	T II Int – 9	:	Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor: 2518/2004 Pemegang Hak Tanggungan adalah Koperasi “Sembilan Sejati” (fotokopi dari fotokopi) ;-----
10.	T II Int – 10	:	Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor. 5649 Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
11.	T II Int – 11	:	Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor: 5650 Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
12.	T II Int – 12	:	Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata dari Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 20/Pdt.G/2008/PN.SMG tanggal 27 Oktober 2008 (fotokopi dari fotokopi) ;-----
13.	T II Int – 13	:	Salinan Putusan dari Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 136/Pdt/2010/PT.SMG tanggal 17 Mei 2010 (fotokopi dari fotokopi) ;-----
14.	T II Int – 14	:	Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 529 K/Pdt/2011 (fotokopi dari legalisir) ;-----
15.	T II Int – 15	:	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 nama wajib pajak Y. D. S. Kuncoro Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
16.	T II Int – 16	:	Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. Karmini Mahfud No. KTP 3372025602600003, alamat Jl. Kartotiyasan RT. 005 RW. 004, Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kabupaten Kota Surakarta (fotokopi dari fotokopi) ;-----
17.	T II Int – 17	:	Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. Karmini Mahfud No. 3309064602590001, alamat Jl. Mawar RT. 003 RW. 003 Kelurahan Manggis, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali (fotokopi dari fotokopi) ;-----
18.	T II Int – 18	:	Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. Karmini



		Mahfud No. 3311125602600001, alamat Jl. Windan Makamhaji RT. 002 RW.007 Kelurahan Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo (fotokopi dari fotokopi) ;----
19.	T II Int – 19	: Surat Pernyataan Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. Karmini Mahfud, alamat Jl. Kartotiyasan RT. 004 RW. 005 Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
20.	T II Int – 20	: Surat Keterangan dari Ketua RT 002 RW. 10 Gobayan Makamhaji yang menyatakan bahwa Hj. Karmini Mahfud bukan warga Gobayan (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, yang bernama **Yatimin** dan telah memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Saksi adalah sopir free line kalau bu Karmini pergi ke luar kota ;-----
- Bahwa Saksi mengenal Ny. Karmini Mahfud dan Johannes Tan, ketika datang ke rumah Ny. Karmini Mahfud dan memperkenalkan diri dari Koperasi Sembilan Sejati di Semarang ;-----
- Bahwa Saksi mengetahui dan mendengar tentang pembicaraan antara Ny. Karmini Mahfud dengan Yohanes Tan, bahwa Johannes Tan menyatakan kalau Kopersi Sembilan Sejati sudah bangkrut, dan hal itu mendengar ketika

Hal. 33 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



sedang

mencuci

mobil ;-----

- Bahwa Saksi mengetahui Ny. Karmini Mahfud mempunyai dua bidang tanah di Desa Makam Haji, karena pernah diajak ke

sana ;-----

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas 2 bidang tanah dan nomor sertifikat tanah tersebut ;-----

- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara Ny. Karmini Mahfud dengan Koperasi Sembilan Sejati ;-----

- Bahwa Saksi mendengar Ny. Karmini Mahfud mempunyai hutang di Koperasi Sembilan Sejati, tetapi tidak tahu jumlahnya ;

- Bahwa Johannes Tan menyampaikan itikad baik membantu Ny. Karmini Mahfud untuk menyelesaikan hutangnya di Koperasi Sembilan Sejati yang sudah bangkrut ;-----

- Bahwa Saksi pernah mengantar Ny. Karmini Mahfud ke Notaris di Semarang namanya Ratna bertempat di Ruko



Dargo Plaza sekitar Tahun 2006 atau

2007 ;-----

- Bahwa yang menghadap Notaris adalah Ny. Karmini Mahfud dan seorang wanita ;-----

- Bahwa Saksi mengetahui perubahan hak atas tanah dari Ny. Karmini Mahfud menjadi atas nama Johannes Tan ketika disuruh membayar PBB ke Bank Jateng Kartosuro dan keterangan dari petugas Bank menyatakan bahwa PBB-nya telah dibayar, kemudian hal ini Saksi sampaikan kepada Ny. Karmini Mahfud, selanjutnya Ny. Karmini Mahfud menelepon ke Hendro selaku pengacaranya untuk diajak ke BPN menanyakan hal tersebut dan kenyataannya tanah tersebut telah dibalik nama ke Johannes Tan ;-----

- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut tidak pernah dilakukan jual-beli antara bu Karmini Mahfud dan Johannes Tan ;-----

- Bahwa tanah tersebut masih dikuasai oleh Ny. Karmini Mahfud;-

- Bahwa Johannes Tan ketika mendatangi di rumah Ny. Karmini Desa Makam Haji sendirian ;-----

Hal. 35 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



- Bahwa hubungan antara Ny. Nila dengan Ny. Karmini Mahfud adalah Ny. Mila anaknya Ny. Karmini Mahfud ;-----
- Bahwa Ny. Nila adalah dokter dan sudah berumah tangga sendiri maka harus sewa-menyewa untuk menggunakan bangunan klinik antara anak dan ibu ;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui kalau Ny. Karmini Mahfud mengajukan pinjaman ke Koperasi Sembilan Sejati, tetapi hanya mendengar saja perihal itu ;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui pertemuan antara
- Ny. Karmini Mahfud dan Johannes Tan ada penyerahan sejumlah uang dari Johanes Tan ataupun penyerahan sertifikat dari Ny. Karmini Mahfud kepada Johannes Tan ;-----
- Bahwa Saksi pernah mengetahui Ny. Karmini Mahfud membayar sebagian hutangnya kepada Johannes Tan dengan cek sebesar Rp. 20 juta ;-----



- Bahwa pemberian cek kepada Johannes Tan itu dilakukan sebelum pertemuan di Kantor Notaris Dargo Plaza Semarang ;--

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi selain mengajukan bukti-bukti surat telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, telah memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Saksi bernama Sri

Ratnaningsih,

menerangkan ;-----

- Bahwa yang hadir di kantor Saksi adalah Ny. Karmini Mahfud, Johannes Tan dan Sebastian selaku pengacara dari koperasi Sembilan Sejati ;-----

- Bahwa Saksi sebagai seorang notaris, yang telah dikerjakan oleh para pihak tersebut adalah mereka telah membuat kesepakatan, dimana Ny. Karmini Mahfud mempunyai kredit macet di koperasi Sembilan Sejati sehingga Johannes Tan tidak bisa mencairkan depositonya ;-----

- Bahwa hutang Ny. Karmini Mahfud sebesar 1,250 milyar dan deposito Johannes Tan sebesar 1,3 milyar di Koperasi

Hal. 37 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Sembilan

Sejahtera ;-----

- Bahwa yang menjadi kesepakatan antara ketiga pihak tersebut adalah karena hutangnya Ny. Karmini Mahfud macet di koperasi sehingga deposito Johannes Tan tidak bisa dicairkan, maka dibuat kesepakatan kredit/hutang dengan akta Subrograsi dimana hutang Ny. Karmini Mahfud beralih kepada Johannes Tan yang pada akhirnya hutang itu dibayar oleh koperasi ;-----
- Bahwa perjanjian Subrograsi dalam Akta Nomor: 68 tersebut dibacakan oleh Saksi dan ditandatangani oleh para pihak ;-----
- Bahwa ada tindak lanjut dari perjanjian Subrograsi tersebut, yaitu tanah milik Ny. Karmini Mahfud dijual kepada Johannes Tan dengan dibuatnya Akta pengikatan Jual-beli yang di ikuti dengan pembuatan surat kuasa menjual atas nama Ny. Karmini Mahfud karena dalam hal akta jual-beli yang berwenang membuat adalah PPAT/Notaris di wilayah Sukoharjo sesuai dengan letak obyek tanah yang akan dijual, dan setelah dibuatnya perjanjian-perjanjian tersebut Saksi sudah tidak tahu lagi



tindaklanjutnya ;-----

- Bahwa Akta Subrograsi Nomor: 68, Akta Ikatan Jual-Beli Nomor: 6 Akta Surat Kuasa Menjual Nomor: 70 dan Akta Kontrak Sewa-Menyewa Nomor: 71 dibuat pada tanggal 28 Februari 2007 ;-----
- Bahwa menurut Akta Jual Beli Nomor: 69 tersebut, Johannes Tan bertindak atas nama dirinya sendiri karena depositonya atas namanya dan atas nama kakak iparnya yang dikuasakan kepadanya tidak bisa dicairkan ;-----
- Bahwa Saksi lupa perihal pernah melegalisasi KTP atas nama Karmini Mahfud di BPN Sukoharjo, karena saya meragukan tanda tangan saya pada fotokopi KTP tersebut dan untuk itu saya menolak bukti yang ditunjukkan Kuasa Hukum Penggugat sebagai pembanding Bukti T-2 tersebut ;-----
- Bahwa syarat-syarat yang dilampirkan oleh Johannes Tan pada saat pembuatan Akta ikatan Jual-Beli adalah KTP dan surat kuasa dan KTP dan Kartu Keluarga serta fotokopi sertifikat dari Ny. Karmini Mahfud ;-----

Hal. 39 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



- Bahwa benar, Johannes Tan menunjukkan bukti Kredit

Ny. Karmini Mahfud macet saat peralihan hutang dalam

pembuatan surat kuasa menjual sehingga menghadirkan Sebastian sebagai pengacara Koperasi Sembilan Sejati, tetapi seingat saya sebenarnya yang berhutang adalah pihak lain Saksi lupa orangnya, sedangkan Ny. Karmini Mahfud hanya sebagai penjamin yang dibuktikan dengan adanya surat kuasa pemasangan hak tanggungan/APHT ;-----

- Bahwa Saksi tidak tahu yang menerima uang kredit dari koperasi Sembilan Sejati tersebut, karena dalam hal ini tidak ikut dalam transaksi, tetapi secara formalitas yang berhutang adalah pihak lain sedangkan Ny. Karmini Mahfud adalah penjamin kredit sehingga ketika kredit macet maka sertifikat jaminan atas nama Ny. Karmini Mahfud dilelang dan pihak debitur tidak tahu hal tersebut karena tidak bisa dihubungi ;-----
- Bahwa Saksi melihat dokumen perjanjian hutang piutang dari Ny. Karmini Mahfud di koperasi Sembilan Sejati ;-----
- Bahwa Saksi pernah melihat dalam dokumen perjanjian yang berisi tentang tindakan yang dilakukan bila tidak



mampu membayar hutang di dalam PK-nya pasti ada dan APHT adalah merupakan dokumen yang baku sehingga jaminan harus dilelang atau dijual dibawah tangan ;-----

- Bahwa Saksi pernah menghadapi permasalahan kasus seperti ini sebelumnya, dimana untuk menyelesaikan kredit macet tersebut dibuat perjanjian jual-beli barang jaminan di bawah tangan, karena kalau dilelang melalui balai lelang biayanya mahal, sehingga debitur menjual barang jaminan yang pembayaran dengan deposito, dan soal pembuatan kwitansi sebagai bukti pembelian itu Saksi belum pernah melihat ;-----
- Bahwa Kwitansi menjadi persyaratan yang harus dilampirkan dalam pembuatan akta jual-beli apabila dilakukan dengan pembayaran tunai, sedangkan dalam kasus Koperasi Sembilan Sejati ini pembayaran dilakukan dengan deposito sehingga kwitansi tidak perlu dilampirkan dalam syarat pembuatan akta jual-belinya ;-----
--
- Bahwa Saksi selaku Notaris selalu mencantumkan nama lengkap Sri Ratnaningsih Harjomulyo, SH. pada setiap pembuatan akta sesuai dengan SK pengangkatan Saksi

Hal. 41 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



dan tidak hanya Sri Ratnaningsih, SH.

saja ;-----

- Bahwa Saksi lupa tanda tangan legalisir pada fotokopi KTP sebagai surat bukti yang diajukan Kuasa Hukum Penggugat ;-----
- Bahwa ketika ketiga pihak tersebut menghadap, awalnya yang dibuat adalah akta Subrograsi dimana telah terjadi peralihan hutang dari Ny. Karmini Mahfud kepada Johannes Tan yang dihadiri oleh Sebastian dari koperasi, kemudian setelah itu dibuat akta ikatan Jual-Beli dan akta surat kuasa menjual antara Yohanes Tan dan Ny. Karmini Mahfud saja ;-----

1. Saksi bernama T. Yudi Sanyoto,
menerangkan ;-----

- Bahwa Saksi pernah diminta untuk menelusuri keberadaan alamat Ny. Karmini Mahfud oleh pengacara Tergugat II Intervensi yang keberadaanya di RT 002 RW 010 Kelurahan Makam Haji kecamatananya Saksi tidak ingat ;-----
- Bahwa keterangan yang diperoleh dari RT/RW setempat adalah



Ny. Karmini Mahfud tidak pernah berkomunikasi dengan warga dan Lurah tidak mengenalnya sebagai warga karena Ny. Karmini Mahfud adalah warga Solo ;-----

- Bahwa tujuan Saksi menelusuri dan menyisir keberadaan Ny. Karmini Mahfud adalah untuk mencari alamat yang sebenarnya atas permintaan pengacara Tergugat II Intervensi ;--

1. Saksi bernama Bambang Soediono, menerangkan;-----

- Bahwa Saksi dalam kasus ini bukan sebagai kuasa hukum dari Koperasi Sembilan Sejati, tetapi sebagai kuasa hukum dari pengurus Koperasi Sembilan Sejati untuk melakukan tindakan-tindakan hukum yang berkaitan dengan kegiatan koperasi ;-----
- Bahwa Saksi masih ingat dengan kehadiran Ny. Karmini Mahfud di Koperasi Sembilan Sejati dan dari pihak koperasi pernah juga menemui Ny. Karmini Mahfud di bulan Februari 2007 sebelum dibuatnya perjanjian ;-----
- Bahwa posisi Ny. Karmini Mahfud dalam perjanjiannya dengan Koperasi Sembilan Sejati adalah sebagai Debitur, yaitu pihak yang

Hal. 43 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



berhutang ;-----

-

- Bahwa jumlah kredit Ny. Kartini Mahfud Out Standing sebesar 1,250 milyar dalam kondisi macet di bulan September tahun 2005 ;-----

- Bahwa koperasi masih konsentrasi terhadap permasalahan para kreditur sehingga terhadap kredit macet Ny. Karmini Mahfud tersebut belum sempat memikirkan untuk melelang jaminan kreditnya ;-----

- Bahwa pada saat perjanjian kredit tersebut tidak ada orang lain sebagai debiturnya bersama Ny. Karmini Mahfud, karena Ny. Karmini Mahfud adalah debitur murni yang menerima uangnya;-----

-

- Bahwa jaminan kredit Ny. Karmini Mahfud tersebut atas namanya sendiri terhadap 2 bidang tanah ;-----



- Bahwa yang dilakukan koperasi Sembilan Sejati ketika mengetahui angsuran kredit Ny. Karmini Mahfud itu macet adalah tim penagihan koperasi mengirimkan surat tagihan kepada Ny. Karmini Mahfud dan belum berhasil, selanjutnya para pemilik dana simpanan berjangka dalam hal ini Johannes Tan menghendaki adanya Subrograsi hutang sehingga dibuatlah perjanjian Subrograsi antara Ny. Karmini Mahfud dan Johannes Tan yang selanjutnya tugas Sakai hanya sampai di sini ;-----
- Bahwa Setelah perjanjian Subrograsi tersebut Saksi tidak tahu lagi kelanjutan dari permasalahan itu, dan yang Saksi tahu adalah di tahun 2008 Ny. Karmini Mahfud menggugat Koperasi Sembilan Sejati di Pengadilan Negeri Semarang ;-----
- Bahwa pengurus koperasi yang memberi kuasa kepada Saksi adalah Kevin Kwie alias Kwie lek Sieng dengan jabatan Ketua II sedangkan Ketua I-nya masih dalam penjara, dan Ny. Inneke Kusuma Dewi selaku Bendahara koperasi ;-----
- Bahwa Saksi tidak melihat sendiri secara riil serah terima uang pinjaman dari koperasi kepada Ny. Karmini Mahfud, tetapi berdasarkan dokumen perjanjian di Notaris Sri

Hal. 45 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Ratnaningsih, Ny. Karmini Mahfud mengakui kalau dia sebagai debiturnya ;-----

- Bahwa setahu Saksi, Johannes Tan adalah pemilik simpanan

berjangka di Koperasi Sembilan Sejati ;-----

- Bahwa kaitannya antara Johannes Tan dengan kepengurusan di Koperasi Sembilan Sejati adalah pada bulan September 2005 Koperasi Sembilan Sejati mengalami koleps sehingga harus memenuhi kewajiban membayar cicilan kepada kreditur pemilik simpanan berjangka dengan cara menjual sebagian aset koperasi ;-----

- Bahwa ada beberapa kreditur pemilik simpanan berjangka memilih untuk Subrograsi dalam pembayaran pengembalian dana simpanannya, dan Johannes Tan memilih mitra Subrograsi kepada Ny. Karmini Mahfud ;-----

- Bahwa permasalahan yang berkaitan dengan Subrograsi tersebut tidak hanya berlaku terhadap debitur Ny. Karmini Mahfud saja tetapi siapa saja bisa memilih mitra untuk Subrograsi terhadap pengembalian dana simpanan berjangka, dalam hal ini koperasi akan mempertemukan



antara debitur dengan pemilik dana simpanan
berjangka ;-----

- Bahwa pada awalnya Johannes Tan minta ijin kepada pengurus koperasi untuk mengadakan perjanjian Subrograsi dengan debitur, selanjutnya pengurus memberi data-data tentang debitur yang ada dan kemudian Johannes Tan memilih Ny. Karmini Mahfud sebagai mitranya yang pada akhirnya pengurus mempersilahkan Johannes Tan untuk menghubungi Ny. Karmini Mahfud dan apabila setuju bisa datang ke koperasi untuk membuat perjanjian Subrograsi, sehingga dalam hal ini yang berinisiatif untuk bermitra Subrograsi adalah Johannes Tan ;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya dalam persidangan tanggal 13 Mei 2015 Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 13 Mei 2015 yang pada pokoknya Para Pihak menyatakan tetap berpegang teguh pada pendiriannya dan pada akhirnya mohon putusan;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan dalam perkara ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Sidang dan menjadi bagian dari putusan ini;-----

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

Hal. 47 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai didalam duduknya sengketa di atas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan oleh Pengugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) berupa: -----

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor: 7566/1996, Luas \pm 588 m² atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama JOHANNES TAN pada tanggal 3 Oktober 2014; selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa-1 (*vide* bukti P-10 = T-1 = T.II.Intervensi-10);-----
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor: 7567/1996, Luas \pm 530 m² atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama JOHANNES TAN pada tanggal 3 Oktober 2014;



selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa-2 (*vide* bukti P-12 = T-10 = T.II.Intervensi-11);----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi dalam Jawabannya masing-masing tertanggal 09 Februari 2015 dan tanggal 09 Maret 2015, yang didalamnya memuat Eksepsi dan Pokok Sengketa sehingga sebelum mempertimbangkan mengenai Pokok Sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya Tergugat dan Tergugat II menyampaikan dalil yang pada intinya mempunyai persamaan yaitu: -----

- Bahwa sengketa ini adalah sengketa keperdataan menyangkut pemberian kuasa menjual tanah obyek sengketa dalam perkara a quo, dimana Penggugat selaku pemberi kuasa menjual dan Johannes Tan selaku penerima kuasa menjual dengan Akta Jual Beli Nomor: 656/2014 tanggal 20 September 2014 dan Akta Jual Beli Nomor: 657/2014 tanggal 20 September 2014, pada hakekatnya adalah sengketa perdata mengenai pemberian kuasa dan oleh karenanya

Hal. 49 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak memiliki kompetensi untuk mengadili sengketa ini yang berwenang adalah Pengadilan Negeri;-----

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi merupakan eksepsi kompetensi absolut dan eksepsi lain-lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana di atur dalam ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur sebagai berikut; -----

- (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;-----
- (2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;-----



(3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang mempermasalahkan bahwa gugatan Penggugat telah masuk kedalam sengketa keperdataan sehingga yang berwenang adalah Pengadilan Negeri, atas eksepsi tersebut Majelis Hakim akan menilai mengenai segi kewenangan mengadili, apakah Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 berupa Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat atas nama Tergugat II Intervensi merupakan kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara ataukah menjadi kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri)?;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan segi kewenangan mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara diatur di dalam ketentuan Pasal 50 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan : Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara di tingkat pertama;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menjadi objek-objek sengketa dalam perkara ini

Hal. 51 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



adalah yang dimohonkan di dalam tuntutan Penggugat yaitu agar dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (*vide* bukti P-10 = T-1 = T.II.Intervensi-10 dan bukti P-12 = T-10 = T.II.Intervensi-11);--

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan 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 untuk mengetahui suatu kewenangan mengadili tentunya tidak terlepas dari apa yang menjadi objek sengketa di dalam Gugatan Penggugat, terkait dengan produk hukum yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai keberadaan penerbitan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo apakah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara?, dengan pertimbangan sebagai berikut:-----



Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dikaitkan dengan Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek-objek sengketa dalam perkara a quo berdasarkan bukti yang diajukan oleh para pihak di Persidangan dan setelah meneliti serta mempelajarinya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara karena unsur-unsur Penetapan Tertulis (*beschikking*) telah terpenuhi yaitu:-----

- Bahwa Sertipikat Hak Milik yang dijadikan objek-objek sengketa dalam perkara ini berbentuk Penetapan Tertulis artinya konkrit

bukan bersifat abstrak;-----

- Diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang didalam perkara ini yang menerbitkan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Sukoharjo;-----

- Berisi tindakan hukum TUN yaitu tindakan peralihan pencatatan memberikan Hak Milik Atas Tanah kepada Tergugat II Intervensi (JOHANNES TAN);-----

- Penerbitannya didasarkan pada kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sesuai ketentuan peraturan

Hal. 53 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



perundang-undangan khususnya Pasal 1 angka 22 dan 23

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran

Tanah;-----

- Bahwa Sertipikat Hak Milik dalam perkara ini hanya ditujukan kepada seseorang saja bukan kepada orang banyak atau disebut bersifat individual, serta telah final yang artinya dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek-objek sengketa a quo, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo didasarkan pada kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang kepadanya sehingga tidak memerlukan persetujuan dari instansi lainnya;-----
- Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik objek-objek sengketa dalam perkara ini telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (*in cassu* Penggugat) karena dengan pencatatan peralihan hak menyebabkan telah melekatnya suatu Hak Milik Atas Tanah kepada Pemegang Sertipikat Hak Milik tersebut;-----

Menimbang, bahwa sesuai 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 yang menyebutkan 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 sesuai dengan Gugatan Penggugat yang mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah NY. KARMINI MAHFUD, dan yang didudukkan sebagai Tergugat adalah KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang adalah terkait dengan prosedur penerbitan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka melaksanakan urusan administrasi pendaftaran tanah di Kabupaten Sukoharjo yang dikriteriakan sebagai Sengketa Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian hal itu menjadi kewenangan menerima, memeriksa serta menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara dari Pengadilan Tata Usaha Negara (*in cassu* Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang);

Hal. 55 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang terkait dengan eksistensi adanya Pemberi Kuasa Menjual dan Johanes Tan selaku Penerima Kuasa Menjual dengan Akta Jual Beli Nomor: 656/2014 tanggal 20 September 2014 dan Akta Jual Beli Nomor: 657/2014 tanggal 20 September 2014 yang dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH. selaku PPAT Kabupaten Sukoharjo, sepanjang hal mana terkait dengan adanya unsur keperdataan yang dilakukan oleh pihak Penjual dan pihak Pembeli yang berada dalam ranah suatu Perikatan Perjanjian, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya karena merupakan kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri);-----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa a quo adalah tidak cukup beralasan hukum karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan tentang Pokok Sengketa;-----

DALAM POKOK SENGKETA:-----



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam tentang duduknya sengketa tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai cukup yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-13, serta mengajukan 1 (Satu) orang Saksi, yang menerangkan dibawah Sumpah yang bernama YATIMIN;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai cukup yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-18, akan tetapi tidak mengajukan Saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai cukup serta diberi tanda bukti T.II.Int.-1 sampai dengan T.II.Int-20, serta mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu bernama SRI RATNANINGSIH, T. YUDI SANYOTO dan BAMBANG SOEDIYONO;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut yang menjadi persoalan dalam Sengketa a quo, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah Gugatan Penggugat telah kadaluarsa sehingga dapat diketahui kapan saat diketahuinya

Hal. 57 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



kepentingan Penggugat nyata-nyata dirugikan atas diterbitkannya objek-objek sengketa a quo ?;-----

Menimbang, bahwa untuk menilai gugatan Penggugat telah lewat waktu atau tidak, haruslah dinilai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa di dalam dalil Posita/Fundamentum Petendi Gugatan Penggugat angka 2 mengemukakan bahwa pada tanggal 7 Desember 2014, Penggugat berdasarkan informasi dari warga Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuryo, Kabupaten Sukoharjo yang bernama Hendro menyebutkan bahwa 2 (dua) bidang tanah pekarangan milik Penggugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji (*incassu* Objek Sengketa-1) dan Nomor 5650/Desa Makamhaji (*incassu* Objek Sengketa-2); kemudian Penggugat meminta informasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan ditunjukkan bahwa benar telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji dan Nomor 5650/Desa Makamhaji yang semula atas nama Ny. Karmini Mahfud telah beralih pencatatannya menjadi atas nama Johannes Tan;-----



Menimbang, bahwa pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi di dalam Jawabannya tidak mengajukan bantahan terkait dengan dalil Penggugat sejak kapan Penggugat mengetahuinya (tenggang waktu mengajukan gugatan);-----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 5.K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, dan Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994, oleh karena Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Surat Keputusan objek sengketa a quo, maka menurut hemat Majelis Hakim penghitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat tidak dihitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara, melainkan sejak saat diketahuinya keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek litis dan merasa kepentingannya dirugikan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa penghitungan 90 (sembilan puluh) hari harus terpenuhi syarat akumulasi yaitu dihitung secara kasustis sejak kapan Penggugat mengetahui dan merasa

Hal. 59 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



kepentingannya dirugikan dengan diterbitkan keputusan tata usaha Negara yang menjadi objek-objek sengketa dalam perkara ini yang beralih dari nama Penggugat menjadi ke atas nama Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dan dengan tidak dibantahnya oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga Gugatan Penggugat yang didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 30 Desember 2014 dihubungkan dengan Penggugat yang baru mengetahui kurang lebih sekitar tanggal 7 Desember 2014, Majelis Hakim berpendapat secara kasuistis tenggang waktu pengajuan gugatan belumlah lewat waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan pada pokoknya karena keputusan objek sengketa tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan karena tindakan Tergugat tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan azas-azas umum pemerintahan yang baik, serta Tergugat lalai dalam mengumpulkan fakta yang relevan terkait dengan tugas dan wewenangnya tersebut, sehingga keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut mengandung cacat hukum;-----



Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi menolak semua dalil gugatan Penggugat pada prinsipnya tindakan Tergugat menerbitkan objek-objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi inti permasalahan dalam Sengketa ini adalah :-----

1. Apakah Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 *a quo* diterbitkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berwenang ?;-----
2. Apakah Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 *a quo* oleh Tergugat telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau justru sebaliknya ?;-----
3. Apakah Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 *a quo* diterbitkan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik atau justru sebaliknya?;-----

Menimbang, bahwa bahwa instrumen hukum yang dapat digunakan Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah didasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b beserta Penjelasannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang

Hal. 61 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Peradilan Tata Usaha Negara, berdasarkan ketentuan tersebut, suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat dinyatakan batal atau tidak sah dapat ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai prosedur dan substansi penerbitan Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Tergugat memiliki kewenangan untuk menerbitkan objek-objek sengketa a quo atau tidak?;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dikatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut diatur didalam Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria disebutkan bahwa “Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Negara



Agraria”;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut : “Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah”;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, bila dikaitkan dengan objek-objek sengketa a quo fakta hukumnya telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (*in cassu* Tergugat), maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat (*in cassu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) memiliki kewenangan untuk menerbitkan Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 *a quo* oleh Tergugat telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau justru sebaliknya ?;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah : Sertipikat Hak Milik Nomor: 5649/Desa Makamhaji (Objek Sengketa-1) dan Nomor: 5650/Desa Makamhaji

Hal. 63 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



(Objek Sengketa-2) yang diterbitkan Tergugat terakhir tercatat atas nama Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) (*vide* bukti P-10 = T-1 = T.II.Intervensi-10 dan bukti P-12 = T-10 = T.II.Intervensi-11);-----

Menimbang, bahwa di dalam fundamentum petendi/posita angka 3 sampai dengan angka 10 Gugatan Penggugat

mengemukakan pada intinya sebagai berikut:-----

- Bahwa Tergugat menerbitkan objek-objek sengketa *a quo* dengan melakukan pencatatan/pendaftaran peralihan hak atas kedua bidang tanah tersebut berdasarkan pada 2 (dua) Akta Jual Beli yaitu Akta Jual Beli Nomor : 656/2014 tanggal 2 September 2014 untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, seluas $\pm 588 \text{ M}^2$ dan Akta Jual Beli Nomor : 657/2014 tanggal 2 September 2014 untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, seluas $\pm 530 \text{ m}^2$ yang keduanya dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, semula atas nama Nyonya Karmini Mahfud beralih menjadi atas nama Johannes Tan;-----
- Bahwa kedua Akta Jual Beli tersebut dibuatkan berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual Nomor 70 tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, SH. antara Penggugat selaku Pemberi Kuasa Menjual dan



Johannes Tan selaku Penerima Kuasa Menjual untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah-tanah milik Penggugat, yang menurut isinya merupakan akta yang dilarang karena berupa surat kuasa mutlak;-----

- Bahwa Penggugat telah mencabut Kuasa Menjual tersebut berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12 tanggal 23 Nopember 2013 yang dibuat oleh Mochamad Sofi Ariotedjo, SH. Notaris Klaten yang isinya mencabut Akta Kuasa Menjual Nomor 70 tanggal 28 Februari 2007, sehingga Akta Kuasa Menjual tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi;-----
- Bahwa Penggugat telah memberitahukan kepada Johannes Tan selaku pemegang kuasa menjual yang bersangkutan sebagaimana Surat Nomor: 0146/J-A&Partners/XII/2013 tertanggal 20 Desember 2013 yang berisi tentang "Pemberitahuan Pencabutan Kuasa Menjual" melalui jasa pengiriman dokumen pada PT. POS INDONESIA (Persero) Jln. Cilaki Nomor 73 Bandung;-----

- Bahwa Johannes Tan telah menerima Surat Pemberitahuan dimaksud, sebagaimana Suratnya bernomor 005/TH/PI-SMG/

Hal. 65 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



I/2014 tanggal 07 Januari 2014 yang dibuat oleh Kuasa

Hukumnya (Pl. Sugiharto HP., SH.MH./

advokat);-----

- Bahwa Penggugat juga telah memberitahukan kepada Tergugat sebagaimana Surat Permohonan Pemblokiran dari Penggugat tertanggal 27 Nopember 2013 yang berisi Pemberitahuan adanya Pencabutan Kuasa Menjual Nomor 70 tanggal 28 Februari 2007 dan terlampir Kutipan Akta Pencabutan Nomor 12 tanggal 23 Nopember 2013 dan telah diterima oleh Tergugat;-----
- Bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah yang diajukan oleh Pemohon Hak (Johannes Tan) telah diproses oleh Tergugat, sehingga tindakan Tergugat tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan azas-azas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam dalil Jawaban Nomor 4 sampai dengan Nomor 6 mengemukakan pada intinya sebagai berikut:-----

- Bahwa sesuai permohonan peralihan hak jual beli terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 5649 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650 sudah memenuhi persyaratan administrasi, sehingga penerbitan keputusan tata usaha negara tersebut



tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku
dan azas-azas umum yang
berlaku;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi di dalam dalil
Jawaban Nomor 3 sampai dengan Nomor 5 mengemukakan pada
intinya sebagai berikut:-----

- pada awalnya Penggugat (Nyonya Karmini Mahfud)
mempunyai hutang/kredit dengan Koperasi “Sembilan Sejati”
Semarang sebesar Rp. 1.250.000.000,- (Satu Milyar Dua
Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan Sertipikat
Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji dan Sertipikat Hak Milik
Nomor 5650/Makamhaji seperti tersebut dalam Surat
Perjanjian Kredit Nomor: 640/SPK/KSS/X/2004 tanggal
18-10-2004;-----
- pada awal tahun 2007, Koperasi Sembilan Sejati Semarang
akan bangkrut dan dibubarkan, maka atas prakarsa pemilik
dan pemegang saham dan atas persetujuan Penggugat dan
Tergugat II Intervensi serta pihak pemilik dan pemegang
saham secara bersama-sama telah membuat pengalihan
hutang (Subrogatie) dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuljo,
SH. Notaris/PPAT di Semarang seperti ternyata dalam Akta
Perjanjian Nomor: 68 tanggal 28-02-2007, sehingga dengan
demikian hutang Penggugat beralih menjadi berhutang

Hal. 67 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



kepada Tergugat II Intervensi dengan jaminan kedua
Sertipikat-Sertipikat Hak Milik objek sengketa dan Surat
Kuasa Menjual Nomor : 70 tanggal
28-02-2007;-----

- bahwa terhadap perbuatan hukum Jual Beli Sertipikat Hak Milik tersebut, maka secara hukum telah ada levering kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji dan Nomor 5650/Makamhaji telah menjadi milik Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) selanjutnya oleh PPAT dilanjutkan perbuatan hukum Balik Nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Sukoharjo menjadi miliknya Tergugat II Intervensi sebagai pemilik baru terhadap objek-objek sengketa dalam lembar peralihan hak yang telah dibukukan pada tanggal 03-10-2014 dan dicatat atas nama pemilik Tergugat II Intervensi

oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo;-----

- bahwa Tergugat II Intervensi telah meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan rumah dan tanah yang telah beralih haknya kepada Tergugat II Intervensi, akan tetapi Penggugat tidak merespon dan menyewakan kepada pihak Ketiga;-----



Menimbang, bahwa dari dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang dipersoalkan dalam Sengketa a quo dihubungkan dengan penerbitan Sertipikat-sertipikat Hak Milik objek sengketa a quo adalah berkenaan dengan adanya peralihan hak atas tanah dari atas nama Ny. Karmini Mahfud (Penggugat) yang beralih menjadi ke atas nama Johannes Tan (Tergugat II Intervensi); sehingga pengujian Majelis Hakim adalah bersifat *ex-tunc* yaitu peraturan yang menjadi pedoman dalam melakukan pengujian didasarkan pada peraturan pada saat objek-objek sengketa a quo diterbitkan oleh Tergugat yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Menimbang, bahwa sebagai dalil dalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas yang mempermasalahkan adanya proses bagaimana suatu perbuatan hukum Jual Beli hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dan secara hukum terjadi pengalihan hutang (Subrogatie) telah ada levering kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji dan Nomor 5650/Makamhaji telah menjadi milik Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) yang berawal dari suatu mempunyai hutang/kredit dengan Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang sebesar Rp. 1.250.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji dan

Hal. 69 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Makamhaji seperti tersebut dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor: 640/SPK/KSS/X/2004 tanggal 18-10-2004 dan seterusnya; (*vide* bukti T.II.Intv.-1 sampai dengan T.II.Intv.-11, bersesuaian dengan Keterangan Saksi Notaris Sri Ratnaningsih) sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan di dalam eksepsi hal-hal yang terkait dengan adanya substansi suatu perikatan/perjanjian, pengalihan hutang (*subrogatie*), hutang kredit adalah merupakan suatu perbuatan hukum keperdataan yang tidak dapat diuji oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, sehingga yang menjadi dasar pengujian Majelis Hakim terkait dengan prosedur penerbitan objek-objek sengketa *a quo* dan tindakan Tergugat yang telah melakukan suatu proses peralihan hak atas tanah sebagaimana ditentukan di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian



surat tanda pembuktian haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut diatur di dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan definisi Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian;-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dapat disimpulkan bahwa penerbitan Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 adalah merupakan rangkaian kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran tanah; sehingga Majelis Hakim perlu lebih lanjut mengetahui lebih jauh terkait dengan kegiatan tersebut;-----

Menimbang, bahwa kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah diatur di dalam Bab V Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan: Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;-----

Hal. 71 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Menimbang, bahwa sebelum tahapan proses permohonan peralihan suatu hak atas tanah di proses oleh Kantor Pertanahan yang dituju oleh Pemohon Hak peralihan, terlebih dahulu harus memperhatikan tahapan yang disebut penelitian data yuridis bidang tanah yang dimohonkan peralihannya tersebut sebagaimana dimaksud dalam definisi ketentuan Pasal 1 angka 7 yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mencermati sebelum tahapan proses permohonan peralihan suatu hak atas tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang dituju oleh Pemohon Hak peralihan (*in cassu* Tergugat II Intervensi), apakah ada kewajiban bagi Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) sebelum menerbitkan objek-objek sengketa a quo untuk terlebih dahulu meneliti atau tidak ada keberatan atau informasi dari pihak yang berkepentingan (*in cassu* Penggugat) terhadap eksistensi/keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji dan Nomor 5650/Desa makamhaji?; Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati bahwa Penggugat pernah melakukan pemblokiran melalui Kuasa Hukumnya (A. Putut Kuntadi, SH) sebagaimana didalam Buku Tanah Hak Milik



Nomor 5649/Desa Makam Haji (*vide* Bukti T-1) dan Nomor 5650/Desa Makam Haji (*vide* Bukti T-2) tercatat Pemblokiran I pada tanggal 27-11-2005, Pemblokiran II pada tanggal 17-06-2006 dan Pemblokiran III pada tanggal 29-08-2007 dan telah dicabut Pemblokiran tersebut berdasarkan Surat yang dibuat oleh A. Putut Kuntadi, SH. Tanggal 15-09-2007; dan kemudian tercatat pada tanggal 22-08-2014 Pencabutan Blokir berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21-10-2008 Nomor: 20/PDT.G/2008/PN.SMG (*vide* bukti T.II.Intv-12 jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 17/05/2010 Nomor: 136/PDT/2010/PT SMG (*vide* bukti T.II.Intv-13) jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 529/K/PDT/2011 tanggal 20-10-2011 (*vide* bukti T.II.Intv-14);-----

Menimbang, bahwa dari Bukti P-3, P-4 dan P-5, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :-----

- pada tanggal 20-12-2013 JA DAN P LAW OFFICE mengirimkan dokumen yang ditujukan kepada JOHANNES TAN sebagaimana tercatat pada resi pengiriman PT. Pos Indonesia (Persero);-----
- Kuasa hukum Penggugat dengan Surat Nomor : 0146/J-A & Partners/XII/2013, Hal: Pemberitahuan tertanggal 20 Desember 2013 isinya pada intinya menyebutkan Penggugat telah mencabut Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 70/2007

Hal. 73 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



tanggal 28 Februari 2007 (*vide* bukti T.II.Intv-3) dengan Akta

Pencabutan Nomor 12 tanggal 23 Nopember 2013 (*vide* bukti P-1) ;-----

- Kuasa hukum Johannes Tan mengirimkan surat kepada Penggugat dengan Surat Nomor : 005/TH/PI-SMG/I/2014, Perihal: Perintah Pengosongan Rumah Terakhir yang tersebut pada halaman 3 point angka 3 bahwa apabila tidak segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan SHM Nomor 5649 dan SHM nomor 5650 kepada Johannes Tan maka akan membuat Laporan Polisi terhdap Ny. Karmini Mahfud dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana terkait dengan keterangannya sebagaimana tersebut dalam Surat Nomor : 0146/J-A&Partners/XII/2013 tertanggal 20 Desember 2013;-----

Menimbang, bahwa selain berkirim Surat kepada Johannes Tan, Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) telah berkirim Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dengan Surat tertanggal 27 Nopember 2013 Perihal: Permohonan Pemblokiran yang pada intinya mengajukan permohonan pemblokiran karena ada kekhawatiran upaya dari pihak ketiga yang akan membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5649 luas 588 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5650 luas 530 m² yang kesemuanya terletak di desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makamhaji, Kec. Kartasura, Kabupaten Sukoharjo atas nama
Karmini Mahfud.....dst; (*vide* bukti P-2);-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf d dan
e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran
Tanah menyebutkan sebagai berikut:-----

Ayat (1) huruf d : yang data fisik dan atau data yuridisnya
disengketakan dan diajukan gugatan ke
Pengadilan, tetapi tidak ada perintah dari
Pengadilan untuk status quo dan tidak ada
putusan penyitaan dari Pengadilan dilakukan
pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan
mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal
yang disengketakan;-----

Ayat (1) huruf e : yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan
dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah
untuk status quo atau putusan penyitaan dari
pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan
mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-
hal yang disengketakan serta mencatat di
dalamnya adanya sita atau perintah status quo
tersebut;-----

Hal. 75 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/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)



Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 30 ayat (1) huruf d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka dapat diinterpretasikan bahwa data fisik atau data yuridis yang disengketakan atau tidak disengketakan ke Pengadilan wajib dibukukan dalam Buku Tanah;-----

Menimbang, bahwa apabila Permohonan Pemblokiran yang dimohonkan oleh Penggugat dengan Surat tertanggal 27 Nopember 2013 (*vide* bukti P-2) dihubungkan dan pencatatan pada Buku Tanah Hak Milik Nomor: 5649/Desa Makamhaji dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5650/Desa Makamhaji pada tanggal 22 Agustus 2014 terkait dengan Pencabutan Blokir berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21-10-2008 Nomor: 20/PDT.G/2008/PN.SMG (*vide* bukti T.II.Intv-12) jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 17/05/2010 Nomor: 136/PDT/2010/PT SMG (*vide* bukti T.II.Intv-13) jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 529/K/PDT/2011 tanggal 20-10-2011 (*vide* bukti T.II.Intv-14) ; menurut hemat Majelis Hakim eksistensi Surat Permohonan Pemblokiran yang dimohonkan oleh Penggugat tertanggal 27 Nopember 2013 adalah lebih dahulu ada yang harus tercatat di dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor: 5649/Desa Makamhaji dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5650/Desa Makamhaji sebelum ada Pencabutan Pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat;-----



Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan oleh Tergugat, Majelis Hakim tidak memperoleh bukti-bukti yang dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan pencatatan pada Buku Tanah Hak Milik Nomor: 5649/Desa Makamhaji dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5650/Desa Makamhaji atas Surat Permohonan Pemblokiran yang dimohonkan oleh Penggugat dengan Surat tertanggal 27 Nopember 2013 yang sudah diterima dan di berikan Cap bahwa Surat Penggugat tersebut di terima di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo pada tanggal 27 Nopember 2013, sehingga dengan tindakan Tergugat yang melakukan proses peralihan hak dari atas nama Penggugat menjadi ke atas nama Tergugat II Intervensi mengakibatkan Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 mengandung cacad yuridis; karena diterbitkan dengan tidak memperhatikan surat pemblokiran yang dimohonkan oleh Penggugat menimbulkan konsekuensi yuridis tindakan Tergugat tersebut tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 bertentangan

Hal. 77 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



dengan Asas-asas umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kecermatan formal;-----

Menimbang, bahwa menurut pendapat Indroharto, SH dalam bukunya yang berjudul : Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan-Indonesia 2003), halaman 177 – 184, menguraikan mengenai Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kecermatan menyebutkan bahwa, yang dimaksud Asas Kecermatan Formal, yaitu : Asas yang menghendaki semua fakta-fakta dan masalah-masalah yang relevan diinventarisasi dan diperiksa, untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta yang relevan maupun semua kepentingan yang tersangkut termasuk kepentingan pihak ketiga dipertimbangkan dalam mengambil keputusan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pendapat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat sebelum menerbitkan objek-objek sengketa tersebut tidak terlebih dahulu mengumpulkan data-data yang relevan maupun kepentingan yang tersangkut termasuk kepentingan pihak ketiga karena Tergugat tidak mencatat adanya permohonan pemblokiran yang dimohonkan oleh Penggugat di dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor: 5649 luas 588 m2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5650 luas 530 m² yang kesemuanya terletak di desa Makamhaji, Kec. Kartasura, Kabupaten



Sukoharjo atas nama Karmini Mahfud seperti terdapat di dalam bukti T-1 dan T-10 tidak ada catatan pemblokiran seperti yang dimohonkan oleh Penggugat dengan Surat tertanggal 27 Nopember 2013 Perihal : Permohonan Pemblokiran, meskipun ada catatan Pencabutan Pemblokiran akan tetapi baru tercatat di dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor: 5649 luas 588 m² dan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 5650 luas 530 m² setelah adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap tercatat pada buku tanah pada tanggal 22 Agustus 2014 Pencabutan Blokir; sehingga dengan tidak adanya pernah tercatat pemblokiran terhadap Surat yang dimohonkan oleh Penggugat tertanggal 27 Nopember 2013 dan tidak pula ada data yuridis dalam data pemeliharaan yang menjadi bukti dipersidangan terkait dengan adanya surat permohonan dari Penggugat yang telah pula diterima surat tersebut dengan tandatangan dan cap stempel dari penerima (Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) pada tanggal 27 Nopember 2013, sehingga tindakan Tergugat sebelum menerbitkan Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 yang tidak memperhatikan keberadaan/eksistensi dari surat permohonan pemblokiran yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut, meskipun telah ada Pencabutan Pemblokiran berdasarkan Putusan berkekuatan hukum tetap dapat dikwalifikasikan sebagai tindakan yang tidak cermat;-----

Hal. 79 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang tidak pernah mencatatkan adanya Pemblokiran terhadap kedua Hak Milik tersebut pada tanggal 27 Nopember 2013 berdasarkan Surat Permohonan Pemblokiran atau setidaknya sebelum ada Pencabutan Pemblokiran di dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor: 5649 luas 588 m² dan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 5650 luas 530 m²; sebagaimana prinsip Hukum Administrasi yang mewajibkan/mengharuskan suatu Keputusan dapat dicabut apabila terdapat adanya hal-hal yang dimungkinkan telah ada tercatat atau diberikan tanda bahwa telah dilakukan suatu kegiatan administrasi terhadap adanya suatu permohonan yang dimohonkan oleh seseorang; atau dengan kata lain, tidak dapat dicabut suatu Pemblokiran apabila tidak terdapat adanya catatan di dalam Buku Tanah Hak Milik; apabila dihubungkan dengan bukti T-1 dan T-10 maka diperoleh fakta hukum bahwa terhadap Hak Milik tersebut pernah diblokir, terakhir dicabut pemblokiran atas Surat yang dibuat oleh A. Putut Kuntadi, SH. pada tanggal 15 September tahun 2007 tercatat pada Buku Tanah Hak Milik tanggal 7 November 2007;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 telah melanggar asas Kecermatan Formal;-----



Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa a quo secara prosedural dan substansial melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya Asas Kecermatan Formal, maka penerbitan Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 telah mengandung cacad yuridis;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan menurut hukum, bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek-objek sengketa a quo telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 30 ayat (1) huruf d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya Asas Kecermatan Formal oleh karenanya terhadap Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 tersebut haruslah dinyatakan batal dan cukup beralasan hukum kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut Objek Sengketa-1 dan Objek Sengketa-2 a quo, dan terhadap gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Hal. 81 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan

menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;-----

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan hukum lain yang berkaitan;-----

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:-----

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat diterima;-----



DALAM POKOK SENGKETA:-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;

2. Menyatakan Batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)

berupa:-----

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor: 7566/1996, Luas \pm 588 m² atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama JOHANNES TAN pada tanggal 3 Oktober 2014;-----

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor: 7567/1996, Luas \pm 530 m² atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama JOHANNES TAN pada tanggal 3 Oktober 2014;

Hal. 83 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



3. Mewajibkan kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara,

berupa:-----

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor: 7566/1996, Luas \pm 588 m² atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama JOHANNES TAN pada tanggal 3 Oktober 2014; --
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor: 7567/1996, Luas \pm 530 m² atas nama Nyonya KARMINI MAHFUD yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama JOHANNES TAN pada tanggal 3 Oktober 2014; ---

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 286.000,- (dua ratus delapanpuluh enam ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan pada hari **JUMAT** tanggal **15 MEI 2015**, dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang oleh kami, **LILIEK EKO**



POERWANTO, S.H, M.H., Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sebagai Hakim Ketua Majelis, **SUZANA, S.H., M.H.** dan **PENGKI NURPANJI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam Sidang yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **20 MEI 2015**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh, **Hj. LAELATUL AMINAH, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh **Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat** dan **Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi**.-----

Hakim – Hakim Anggota : Hakim Ketua Majelis :

1. SUZANA, S.H., M.H. LILIEK EKO POERWANTO, S.H., M.H.

2. PENGKY NURPANJI,
S.H.

Panitera Pengganti :

Hal. 85 dari 86 Putusan Nomor : 089/G/2014/PTUN Smg.



Hj. LAELATUL AMINAH, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp. 125.000,-
2. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	: Rp. 109.000,-
3. Meterai Putusan Sela	: Rp. 6.000,-
4. Redaksi Putusan Sela	: Rp. 5.000,-
5. Meterai Putusan	: Rp. 6.000,-
6. Redaksi Putusan	: Rp. 5.000,-

Jumlah : Rp. 286.000,-

(Dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

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)