



**P U T U S A N**  
**NOMOR : 23/G/2020/PTUN SMG**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik (*e-court*) telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

Nama : **SUMIYATUN**;-----  
Kewarganegaraan : WNI;-----  
Tempat Tinggal : Desa Balerejo RT. 05 RW. 02 Kecamatan Dempet,  
Kabupaten Demak;-----  
Pekerjaan : Petani;-----  
berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Februari 2020, memberi kuasa kepada:-----

1. SUKARMAN, S.H;-----
2. MISBAKHUL MUNIR, S.H.,M.H;-----
3. NANANG NASIR, S.H.I.,M.H;-----
4. HARYANTO, S.H;-----
5. AHMAD RIF'AN NAWAWI, S.H;-----
6. BROTO HASTONO, S.H.,M.H.,CRA,CLI;-----
7. SOEYANTO, S.H.,M.H;-----
8. M. KUSUMA AJI, S.H;-----
9. EKA WINDHIARTO, S.H.,Sp.N.,M.H;-----
10. WURYANTO, S.H;-----
11. SHINDU ARIEF SUHARTONO, S.H;-----
12. AGUS KHANIF, S.H;-----
13. ENDANG ERNIAWATI, S.H;-----

Hlm. 1 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



14. HARDIYONO, S.H;-----
15. SARI VEMIANTIKA, S.H;-----
16. ABDUN NAFI' AL FAJRI, S.H.I;-----
17. AMIN RESTYADI, S.H., M.H;-----
18. AGUS SUSANTO, S.H;-----
19. INDRI SURYANDHARI, S.H.,M.H;-----
20. CAECILIA DEASY KUSUMANINGRUM,S.H;-----
21. LEONARD BANGKIT MAHANANTIYO,S.H;-----

Kesemuanya adalah Advokat, berkewarganegaraan Indonesia, yang dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (domisili) pada kantor kuasanya berkantor di **"KOALISI ADVOKAT PEDULI MBAH TUN"** beralamat di Jl. Simongan No. 123, Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang,;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT**

-----M E L A W A N;-----

Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK**,;-----

Tempat Kedudukan : Jalan Bhayangkara Baru No. 1,Bogorame, Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 775/SKK.33-21.600.14/IV/2020. tanggal 24 April 2020, memberi kuasa kepada:-----

1. N a m a : NANANG SUWASONO, SE., MM.;-----

N I P : 19701227 199503 1 003;-----

J a b a t a n : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;-----

Unit Organisasi : Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;-----

2. N a m a : HERY WITJAKSONO, S.Sos., MH;-----

N I P : 19700802 199203 1 002;-----

J a b a t a n : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara

Unit Organisasi : Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;-----

Kesemuannya berkewarganegara Indonesia alamat dan kedudukan di Jalan Bhayangkara Baru No 1 Kabupaten Demak, baik bersama-sama

*Hlm. 2 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



maupun sendiri-sendiri untuk mewakili pemberi Kuasa atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;-----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut; -----

- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tentang Lolos Dismissal Nomor : 23/PEN-DIS/2020/PTUN-SMG, tanggal 10 Maret 2020;-----
- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tentang Penunjukkan Majelis Hakim Nomor : 23/PEN.MH/2020/PTUN.SMG, tanggal 10 Maret 2020;-----
- Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 23/G/2020/PTUN.SMG tanggal 10 Maret 2020 Tentang Penunjukkan Panitera Pengganti;-----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 23/PEN.PP/2020/PTUN.SMG, tanggal 11 Maret 2020 Tentang Pemeriksaan Persiapan;-----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 23/Pen.HS/2020/PTUN.Smg. tanggal 22 Maret 2020 tentang hari dan tanggal Persidangan Yang Terbuka Untuk Umum; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tentang Penunjukkan Pergantian Majelis Hakim Nomor : 23/PEN.MH/2020/PTUN.SMG, tanggal 9 Juli 2020;-----
- Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti surat serta berita acara dan berkas perkara ini;-----
- Telah mendengarkan keterangan Para Saksi dan Para Pihak di persidangan;-----

**TENTANG DUDUKNYA SENGKETA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 2 Maret 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 10 Maret 2020 dengan register perkara Nomor: 23/G/2020/PTUN.SMG dan telah dilakukan perbaikan formal gugatan pada tanggal 22 April 2020, telah mengemukakan alasan-alasan gugatan sebagai berikut:-----

*Hlm. 3 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



## I. OBJEK SENGKETA

Objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019;-----

## II. KEPENTINGAN/LEGAL STANDING

Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan 'orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh karena suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara'.-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dengan terbitnya Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 telah menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat dikarenakan Penggugat akan kehilangan mata pencaharian yang mana obyek sengketa tersebut merupakan lahan sawah yang digunakan Penggugat untuk bercocok tanam guna menghidupi kehidupan Penggugat dan keluarganya setiap harinya, sehingga penggugat mempunyai hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.-----

## III. UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa Penggugat setelah mengetahui adanya peralihan hak atas objek sengketa, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa jo Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi

Hlm. 4 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



- Pemerintahan, maka Penggugat telah mengirimkan Surat keberatannya kepada Tergugat pada tanggal 11 Februari 2020;-----
2. Bahwa Surat tersebut diserahkan langsung ke Kantor Penggugat dan diterima oleh pegawai Tergugat yang bernama Farid dengan di cap stempel basah;-----
3. Bahwa hingga gugatan ini diajukan, surat yang telah dikirimkan kepada Tergugat tidak pernah dibalas ataupun tidak ada pemberitahuan sama sekali dari Tergugat;-----

#### IV. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa kemudian Penggugat sudah melakukan upaya administrasi atas objek sengketa sebagaimana diperintahkan dalam Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administrasi, yang mana Penggugat telah mengirimkan Surat keberatannya kepada Tergugat pada tanggal 11 Februari 2020;-----
2. Bahwa surat keberatan yang dikirimkan Penggugat tidak ada balasan dari Tergugat, maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 2 Maret 2020 dan hingga diajukan gugatan ini belum pernah sama sekali ditanggapi dari Tergugat;-----
3. Bahwa berdasarkan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mana gugatan diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Tata Usaha Negara;----
4. Bahwa penggugat mengetahui telah terbitnya Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm 8250 \text{ m}^2$  berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 adalah pada tanggal 31 Desember 2019 saat adanya pembuktian surat dalam perkara Nomor 31/Pdt.plw/2019/PN.Dmkpada Pengadilan Negeri Demak.-----

#### V. POSITA

Adapun yang menjadi alasan dalam gugatan ini adalah sebagai berikut :-----

Hlm. 5 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat semula adalah pemilik sebidang tanah dengan luas  $\pm 8.250 \text{ m}^2$  dengan sertifikat Hak Milik Nomor 11 atas nama Sumiyatun yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, dengan batas-batas sebagai berikut:-----  
Sebelah utara : tanahnya sdr. Sanidi;-----  
Sebelah timur : tanahnya sdr. Sahri;-----  
Sebelah selatan : tanahnya sdr. Tamkin;-----  
Sebelah barat : Jalan Desa;-----
2. Bahwa adanya peralihan hak atas sertifikat tersebut berawal dimana pada tanggal 17 Desember 2007 terjadi perjanjian jual-beli tanah yang terletak di Dukuh Balongkendal, Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak, seluas  $\frac{1}{4}$  bau antara Penggugat dengan Sdr. Muthoin;-----
3. Bahwa setelah terjadi jual-beli tanah lepas tersebut Sdr. Muthoin menjual kembali tanah tersebut kepada Sdr. Mustofa namun oleh Sdr. Mustofa dijual lagi kepada Sdr. Mahmudi;-----
4. Bahwa dalam proses jual beli antara Sdr. Muthoin dan Sdr. Mustofa tidak dibuat surat pernyataan jual-beli, sehingga surat pernyataan jual beli yang dibuat hanya antara Sdr. Muthoin dengan Sdr. Mahmudipada tanggal 27 April 2009 berdasarkan surat pernyataan jual tanah gogol;-----
5. Bahwa dengan alasan untuk kepentingan pencocokan tanah persil karena sudah terjadi jual beli antara Sdr. Mustofa dengan Sdr. Muthoin, maka Sdr. Mustofa mendatangi Hartoyo selaku anak Penggugat untuk meminjam sertifikat Penggugat HM No. 11 atas nama Sumiyatun yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak;-----
6. Bahwa pada saat Sdr. Mustofa meminjam sertifikat Penggugat juga disaksikan pula oleh isteri Hartoyo yaitu Endang Dwi Mulyati dan pada waktu itu Sdr. Mustofa juga menyampaikan berjanji akan segera mengembalikan bila sudah selesai;-----
7. Bahwa setelah 4 (empat) hari berselang (dari Sdr. Mustofa meminjam Sertifikat tersebut), sekitar pukul 10.00 WIB, Sdr. Mustofa mendatangi Penggugat dirumah Penggugat, bersama

Hlm. 6 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/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)





- seorang perempuan dan seorang laki-laki yang tidak dikenal oleh Penggugat dan bermaksud meminta cap jempol;-----
8. Bahwa dalam permintaan cap jempol tersebut, Sdr. Mustofa tidak menjelaskan apapun dan hanya berjanji dalam waktu dekat jika-lau Penggugat **akan mendapatkan bantuan pakan ternak**;-----
9. Bahwa seorang perempuan dan seorang laki-laki yang bersama dengan Sdr. Mustofa langsung membuka lembaran kertas putih, yang mana Penggugat dan Suaminya (Almarhum Suwardi) yang pada saat itu sedang sakit diminta untuk membubuhkan cap jempol, karena Penggugat dan Suaminya tidak dapat baca tulis, mereka hanya menurut saja untuk cap jempol karena juga dijanjikan dalam waktu dekat ini akan **mendapatkan bantuan pakan ternak**;-----
10. Bahwa karena Penggugat saat itu sedang sakit, maka Sdr. Mustofa melakukannya sambil menyeret tangan Penggugat dan setelah mendapatkan cap jempol dari Penggugat dan suaminya, langsung pergi meninggalkan rumah Penggugat;-----
11. Bahwa setelah kejadian itu beberapa kali Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) datang ke rumah Sdr. Mustofa untuk menanyakan keberadaan sertifikat tersebut, justru Sdr. Mustofa menyampaikan kalau sertifikatnya belum keluar dari Jakarta;-----
12. Bahwa Penggugat merasa ada yang janggal dengan jawaban Sdr. Mustofa, sehingga terus menanyakan keberadaan sertifikat tersebut, namun Sdr. Mustofa selalu menghindar bahkan menantang kalau mau dilaporkan ke Polisi juga tidak apa-apa;-----
13. Bahwa kemudian Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) meminta pengarahan dari Kepala Desa terkait dengan peminjaman sertifikat oleh Sdr. Mustofa, namun dijawab oleh Kepala Desa tidak perlu dikhawatirkan dan oleh Kepala Desa justru disarankan tidak perlu diurus cukup fokus bekerja saja menggarap tanahnya;-----
14. Bahwa setelah dari Kepala Desa, Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) hanya menunggu kabar dari Sdr. Mustofa;--

Hlm. 7 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



15. Bahwa kemudian Penggugat mendapatkan informasi dari saudara Sahid (tetangga Sdr. Mustofa) apabila sertifikat milik Penggugat telah dibalik nama atas nama Sdr. Mustofa dan telah dijadikan agunan (jaminan) kepada PT. Bank Danamon Tbk Cabang Demak pada tahun 2010 dengan akta perjanjian kredit Nomor PK/141/2701/0110 tertanggal 27 Januari 2010 dengan nominal sebesar RP. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);-----
16. Bahwa kemudian Penggugat bisa mendapatkan fotocopy sertifikat yang telah dibalik nama atas nama Sdr. Mustofa yang mana dilakukan di Kantor Notaris dan PPAT Leny Anggraeni, SH;-----
17. Bahwa setelah itu, Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) membawa fotocopy sertifikat dan menunjukkan kepada Kepala Desa Balerejo serta menyampaikan kalau sertifikat tersebut sudah dibalik nama dan di jadikan agunan ke PT. Bank Danamon Tbk Cabang Demak;-----
18. Bahwa kemudian Kepala Desa menyampaikan kalau tidak tahu perihal masalah balik nama dan malah menyarankan Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) untuk tetap menggarap saja tanahnya serta tidak perlu dipikirkan;-----
19. Bahwa setelah beberapa lama Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) merasa tenang, Kepala Desa mengundang Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) untuk datang kerumahnya kembali;-----
20. Bahwa ketika berada di rumah Kepala Desa, Penggugat diberitahu kalau Kepala Desa mendapat telepon dari Semarang mengenai sertifikat yang sebelumnya milik Penggugat dan telah dibalik nama menjadi milik Sdr. Mustofa akan segera dilelang;-----
21. Bahwa Kepala Desa juga menyarankan Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) supaya membahas bersama keluarga Penggugat dan menyarankan tanah milik Penggugat dijual untuk menutup hutang Sdr. Mustofa serta meminta melaporkannya kepada Polres Demak;-----

Hlm. 8 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.





22. Bahwa mendengar penyampaian Kepala Desa, Penggugat menolak saran dari Kepala Desa untuk menjual tanah milik Penggugat karena merasa tidak berhutang, namun saran untuk melaporkan ke Polres Demak dilakukan sesuai dengan Nomor LP/424/XII/2010/ Jateng/Res Demak tanggal 24 Desember 2010;-----
23. Bahwa setelah melaporkan ke Polres Demak pada tanggal 24 Desember 2010, Kepala Desa menyampaikan kembali kepada Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) kalau sebaiknya tanah tersebut dijual saja, bila belum mendapatkan pembeli, Kepala Desa dapat mencarikan;-----
24. Bahwa kemudian Penggugat dan anaknya (*Hartoyo dan Endang*) melakukan pembatalan sertifikat melalui Tergugat terlebih dahulu mengingat masa keberatan terbitnya sertifikat atas nama Sdr. Mustof masih ada;-----
25. Bahwa setelah mengajukan permohonan pembatalan sertifikat, Tergugat kemudian merencanakan pertemuan untuk mediasi dengan memanggil Penggugat dan para pihak terkait akan tetapi Sdr. Mustofa tidak hadir;-----
26. Bahwa hasil mediasi tersebut adalah Notaris dan PPAT Leny Anggraeni, SH bersedia membantu 20% dari harga lelang, namun PT. Bank Danamon Tbk Cabang Demak tidak bersedia sehingga akhirnya mediasi tidak berhasil;-----
27. Bahwa setelah mediasi, kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat untuk dilakukan pemblokiran sertifikat;-----
28. Bahwa setelah pemblokiran dilakukan, Tergugat kemudian menyarankan untuk menggugat ke Pengadilan Negeri Demak;-----
29. Bahwa atas dasar saran dari Tergugat untuk melakukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Demak, Penggugat telah mengajukan Gugatannya dengan perkara 02/Pdt.G/2013/PN. Dmk tanggal 29 Januari 2014;-----
30. Bahwa saat ini Gugatan dengan Perkara Nomor 02/Pdt.G/2013/PN. Dmk tanggal 29 Januari 2014 sudah Putus dan berkekuatan hukum Tetap (*inkracht van gewisjde*) melalui Putusan

*Hlm. 9 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



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

Mahkamah Agung No. 139 K/Pdt/2015 dengan amar putusan sebagai berikut :-----

**MENGADILI :**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUMIYATUN tersebut;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 164/PDT/2014/PT SMG tanggal 21 Juli 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 02/Pdt.G/2013/PN. Dmk tanggal 29 Januari 2014;-----

**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Konvensi;-----

Dalam Eksepsi;-----

- Menyatakan Eksepsi Para Turut Tergugat ditolak;-----

Dalam Pokok Perkara;-----

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
- Membatalkan Akta Jual beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat karena secara hukum telah terjadi perbuatan melawan hukum;-----
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sertifikat hak milik Nomor 11 atas nama Sumiyatun binti Maksu;---
- Menghukum Tergugat untuk ganti kerugian materiil sebesar Rp 650.000 (enam ratus lima puluh ribu);-----

Dalam Rekonvensi;-----

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya;-----

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;-----

- Menghukum Para Termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);-----

31. Bahwa sebelumnya PT. Bank Danamon Cabang Demak melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang telah melakukan pelelangan atas agunan sebidang tanah dengan sertifikat Nomor 11 atas nama Sumiyatun binti

Hlm. 10 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



- Maksum yang sudah beralih nama menjadi Milik Sdr. Mustofa tersebut berdasarkan Risalah Lelang Nomor 172/2011 tertanggal 24 Februari 2011 yang akhirnya terjual kepada Sdr. Dedy Setyawan Haryanto;-----
32. Bahwa pada tanggal 31 Desember 2019 saat agenda sidang pembuktian surat-surat dalam perkara perdata perkara Nomor 31/Pdt.plw/2019/PN.Dmk di Pengadilan Negeri Demak, penggugat mengetahui bahwa telah ada Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 yang telah diterbitkan oleh Tergugat;-----
33. Bahwa kemudian Penggugat mengirimkam surat kepada Tergugat pada tanggal 11 Februari 2020 untuk segera membatalkan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 tersebut;-----
34. Bahwa Objek Sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat tersebut merupakan Sertifikat atas sebidang tanah dengan luas  $\pm$  8.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Balerejo, Kecamatan Dempet, Kabupaten Demak yang merupakan milik Penggugat;-----
35. Bahwa tindakan Tergugat dengan memutuskan memberikan hak baru dengan mengeluarkan sertifikat baru tersebut merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang sangat merugikan penggugat, apalagi sebelumnya penggugat mengikuti saran dari Tergugat untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Demak dan penggugat juga telah mengikuti saran Tergugat untuk melakukan pemblokiran atas sertifikat tanah tersebut;-----
36. Bahwa kemudian telah terbit sertifikat baru atas nama Sdr. Dedy Setyawan Haryanto, diduga Tergugat telah membuka pemblokiran sertifikat tersebut tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat

Hlm. 11 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



- dan juga Tergugat tidak mematuhi PerUndang-Undangan dengan tidak mematuhi persidangan di Pengadilan Negeri Demak, karena pada saat itu masih berjalan dan belum berkekuatan hukum tetap;-
37. Bahwa berdasarkan pasal 19 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah di Indonesia yang menyatakan pada pokoknya bahwa dalam pendaftaran tanah seharusnya dilakukan pengukuran, akan tetapi penggugat yang tinggal dan masih menggarap tanah tersebut dan juga masyarakat sekitar bahkan pihak Pemerintahan Desa Balerejo tidak pernah menyaksikan atau mengetahui adanya pengukuran tanah tersebut oleh pihak Tergugat;-----
38. Bahwa berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa penerbitan sertifikat dilakukan apabila data yuridis dan data fisik tentang tanah telah terpenuhi, dengan tidak dilakukannya pengukuran serta bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut masih ada dalam penguasaan penggugat, maka Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 telah melanggar ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----
39. Bahwa berdasarkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan terkait pemindahan hak dengan lelang dimana sebelum diadakan pelelangan maka Kantor lelang meminta keterangan terkait data fisik dan data yuridis atas tanah yang akan dilelang kepada Kantor Pertanahan dan dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja Kantor Pertanahan harus memberikan data tersebut;-----
40. Bahwa Tergugat nampak jelas telah melanggar Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 dengan tidak memberikan data fisik dan data yuridis yang benar atas objek sengketa kepada Kantor Lelang

Hlm. 12 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



sehingga objek sengketa dilakukan pelelangan dan terjual kepada Dedy Setyawan Haryanto, ini terlihat jika proses upaya yang dilakukan Penggugat dengan melakukan pemblokiran sertifikat ketika masih beralih menjadi nama Sdr. Mustofa dan juga proses mediasi yang pernah dilakukan oleh Tergugat dalam rangka penyelesaian peralihan objek sengketa tidak diberitahukan kepada KPKNL Semarang sehingga terjadi proses lelang;-----

41. Bahwa dalam gugatannya Penggugat di Pengadilan Negeri Demak dengan nomor perkara 02/Pdt.G/2013/PN. Dmk tanggal 29 Januari 2014, Badan Pertanahan Kabupaten Demak termasuk salah satu pihak sebagai TURUT TERGUGAT V. Melihat posisi ini dapat dipastikan BPN Kabupaten Demak mengetahui bahwa proses jual beli masih dalam sengketa di Pengadilan. Namun demikian BPN tetap melakukan proses permohonan perubahan hak kepemilikan;-----
42. Bahwa demi menjaga hak-hak Penggugat dan demi Kepastian Hukum maka patutlah kiranya dilakukan penundaan atas Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019, agar tidak dialihkan kepada pihak lain;-----

43. Bahwa tindakan Tergugat tersebut secara nyata menunjukkan Tergugat tidak melaksanakan Asas – Asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas Kecermatan/ketelitian, dan Kepastian Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan c UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adapun yang dimaksud adalah sebagai berikut :-----

**a. Kecermatan :**-----

Asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan

Hlm. 13 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.-----

Bahwa tindakan Tergugat tidak mematuhi asas ini, terbukti dimana tergugat tidak mematuhi apa yang selama ini dia sarankan kepada Penggugat terkait penyelesaian permasalahan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 11 tersebut, -----

Bahwa selain itu Tergugat seharusnya lebih cermat lagi dalam menerbitkan keputusannya terkait peralihan tersebut dimana sebelumnya Tergugat telah menjadi pihak dalam Gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat di Pengadilan Demak dengan Nomor perkara 02/Pdt.G/2013/PN. Dmk tanggal 29 Januari 2014 ;-----

Bahwa penerapan asas kecermatan bisa dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan MA RI No. 150 K/TUN/1992, Putusan MA RI No. 213 K/TUN/2007, Putusan MA RI No. 101 K/TUN/2014, dan Putusan No. 02/G/2013 /PTUN-JKT. Indikator asas kecermatan adalah Badan atau Pejabat Administrasi Negara senantiasa bertindak secara hati-hati, untuk mempertimbangkan secara cermat pada waktu membuat Keputusan TUN, dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta hukum relevan, serta Peraturan Perundang-undangan yang mendasarinya dan memperhatikan kepentingan pihak ketiga, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat.-----

**b. Kepastian hukum :-----**

Kepastian hukum merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundangundangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.-----

Bahwa Tergugat tidak mematuhi asas kepastian hukum dimana dalam mengeluarkan kebijakannya tidak berlandaskan pada

*Hlm. 14 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*





ketentuan peraturan perundang-undangan seperti putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor No. 139 K/Pdt/2015.-----

Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung telah jelas diberikan arahan dalam penerapan asas kepastian hukum materiil yang dapat dilihat dalam Putusan MA RI No. 505 K/TUN/2012 dan Putusan MA RI No. 99/PK/2010. Hakim Agung memberikan makna bahwa asas kepastian hukum menghendaki agar Badan atau Pejabat TUN, dalam mengeluarkan KTUN, wajib mengutamakan landasan hukum yang didasari oleh kepatutan dan keadilan. Hal ini sesuai dengan makna asas kepastian hukum yang dimaksud oleh UU PTUN 2004, UU Anti KKN 2009, UU ASN 2014, UU Pemda 2014;-----

#### **VI. PENUNDAAN**

- a. Bahwa sebelumnya Tergugat telah mengetahui jika Objek Sengketa tersebut telah terjadi permasalahan, dimana saat itu Penggugat pernah melaporkan kepada Tergugat terkait peralihan hak atas Sertifikat tersebut dan juga Tergugat pernah melakukan upaya penyelesaian dengan memanggil para pihak yang terkait di tempat Tergugat;-----
- b. Bahwa atas saran Tergugat terkait permasalahan peralihan hak objek sengketa yang semula beralih dari milik Penggugat menjadi atas nama Sdr. Mustofa, maka Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di PN Demak dengan nomor perkara 02/Pdt.G/2013/PN. Dmk tertanggal 29 Januari 2014 yang mana Tergugat juga menjadi pihak sebagai Turut Tergugat dan juga selalu hadir di setiap persidangannya;-----
- c. Bahwa Kemudian Gugatan di PN Negeri Demak saat ini sudah berkekuatan hukum tetap dan dimenangkan oleh Penggugat dengan dikuatkan putusan Mahkamah Agung No. 139 K/Pdt/2015, namun oleh Tergugat Putusan tersebut tidak dipatuhi malahan memunculkan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm 8250 \text{ m}^2$  berdasarkan Kutipan Risalah

*Hlm. 15 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019;-----

d. Bahwa Objek Sengketa yang sudah diterbitkan tersebut, akan berlaku dan semakin merugikan Penggugat setelah adanya penetapan oleh Pengadilan Negeri Demak terkait permohonan pelaksanaan Eksekusi dengan Nomor pekara 02/Pdt. Eks/2019;-----

e. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil dan immaterial atas peralihan hak objek sengketa tersebut diantaranya :-----

□ Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat nyata dikarenakan Penggugat akan kehilangan mata pencaharian yang mana obyek sengketa tersebut merupakan lahan sawah satu-satunya yang dimiliki, dan yang digunakan Penggugat untuk bercocok tanam guna menghidupi kehidupan Penggugat dan keluarganya setiap harinya;-----

□ Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas objek sengketa tersebut dengan taksiran kurang lebih Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);-----

□ Proses peralihan hak atas tanah sawahnya yang dinilai cacat hukum menyebabkan Penggugat melakukan berbagai upaya hukum untuk memperjuangkan kembalinya tanah sawah selama kurang lebih 10 tahun dengan total kerugian 10 X 50.000.000 yaitu 500.000.000 ( lima ratus juta rupiah).;-----

Penggugat merasakan beban mental secara psikis akibat perubahan hak atas tanah sawahnya yang dinilai cacat hukum. Hingga sekarang ini Penggugat Merasakan ketakutan terhadap orang yang tak dikenalnya karena selalu berpikir akan menyuruh paksa pergi mengosongkan tanah sawahnyanya. Tak hanya itu, suami Penggugat juga meninggal dunia karena larut memikirkan kehilangan sawahnya. Dengan demikian diperkirakan Penggugat

Hlm. 16 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/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)



mengalami kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000  
(satu milyar rupiah).;-----

Dengan demikian total kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp  
6.500.000.000 (enam milyar lima ratus juta rupiah)-----

f. Bahwa fakta-fakta diatas telah sesuai dengan Pasal 67 Undang-  
Undang 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo  
UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 5  
Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang  
berbunyi sebagai berikut :-----

- Ayat (2) : *"Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap."*-----
- Ayat (4) huruf a : *"Penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan."*;-----

g. Bahwa oleh karenanya Penggugat mohon agar diterbitkan Penetapan yang berisi perintah kepada Tergugat agar menunda daya berlaku pelaksanaan Objek Sengketa sampai perkara a quo berkekuatan hukum tetap;-----

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Pengguga mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :-----

#### **DALAM PENUNDAAN**

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Objek Sengketa dari Penggugat;-----
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda daya berlaku obyek sengketa Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak atas Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ±

Hlm. 17 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019, sampai ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap;-----

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal dan atau tidak sah Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ± 8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 yang telah diterbitkan oleh Tergugat;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ± 8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019; -
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan kedudukan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ± 8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sumiyatun (Penggugat);-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

**ATAU,**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana (Ex Aequo et Bono).-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 08 Mei 2020 melalui Persidangan elektronik (e court) yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

Hlm. 18 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



**DALAM EKSEPSI.**

**1. GUGATAN DALUWARSA (Melewati jangka waktu 90 hari);-----**

Bahwa perintah untuk tetap mendaftar hak bagi pemenang lelang sebagai kekuatan Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 telah diatur dalam pasal 14 terkait hak Eksekutorial, dan telah diatur pula dalam pasal 35 ayat (3) dan ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita:-----

*ayat (3) Dalam Hal hak atas tanah yang dimohon untuk dicatatkan adanya sita Perkara telah menjadi obyek lelang eksekusi, maka pendaftaran peralihan hak tetap dapat dilaksanakan dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut dan mencatat pada buku tanah yang menjadi obyek lelang.-----*

*ayat (5) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dialihkan oleh pemenang lelang hingga perkara tersebut memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.----*

Sehingga dalam hal ini Tergugat wajib untuk dan akan tetap melakukan pendaftaran peralihan hak karena lelang sebagaimana kekuatan Eksekutorial atas Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 13 Tahun 2017;-----

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugatan yang mendalilkan baru merasa kepentingannya dirugikan sejak mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 11 Februari 2020 untuk melaksanakan putusan pengadilan jelas tidak dapat Tergugat penuhi karena masih melekat adanya Putusan Lelang yang telah dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yakni Pejabat KPKNL yang telah mengeluarkan Risalah Lelang yang hingga sampai dengan saat ini belum dinyatakan Batal. Dan apa yang didalilkan Penggugat baru merasa kepentingannya tersebut dirugikan saat surat kepada Tergugat dan tidak mendapat tanggapan oleh Tergugat adalah tidak benar karena bukan serta merta kepentingan merasa dirugikan muncul saat itu akan tetapi sudah merasa kepentingannya dirugikan sejak tahu akan obyek sengketa

*Hlm. 19 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*





aquo dalam proses lelang, dan pula sebagai suatu konsekuensi suatu sertifikat di lekatkan hak Tanggungan dengan telah terjadinya cidera janji (wanprestasi) sudah barang tentu akan dilakukan lelang sebagaimana amanat Undang-Undang No 4 Tahun 1996.-----

Dari kronologis kepentingannya merasa dirugikan menurut Penggugat sebagai

berikut:-----

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah mengirimkan Surat Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 11 Februari 2020 adalah tidak benar karena Penggugat sudah melakukan gugatan di Peradilan Umum (lc. Pengadilan Negeri Demak) dalam gugatan Perdata No.02/Pdt.G/2013/PN.Dmk tanggal 29 Januari 2014, Jo. Perkara No 164/PDT/2014/PT.SMG tanggal 21 Juli 2014, Jo. 139 K/Pdt/2015. -----

Bahwa dalam gugatan tersebut telah pula berkekuatan hukum tetap dengan dimenangkan oleh Penggugat dengan inti putusan dalam salah satu amar putusannya adalah :-----

*"Membatalkan Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat karena secara hukum telah terjadi perbuatan melawan hukum".-----*

- b. Bahwa pernah dilakukan Mediasi di Kantor Tergugat sebelum melakukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Demak No. 02/Pdt.G/2013/PN.Dmk sehingga awal sebelum mengajukan gugatannya telah pula mengetahui tanah obyek sengeta Aquo telah masuk dalam ranah dilekatkan Hak Tanggungan pada PT Bank Danamon, Tbk., dan mengetahui akan dilakukan pelelangan sebagaimana pemberitahuan oleh Kepala Desa Balerejo.-----

Bahwa telah pula diketahui oleh Penggugat sebagaimana Pasal 14 Undang - Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 mempunyai Hak Eksekutorial. -----

- (2). *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA".-----*

Hlm. 20 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.





- (3). *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) **mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap** dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.-*

Bahwa Penggugat sebenarnya sudah memahami atas konsekuensi sebuah sertipikat yang telah dilekatkan Hak Tanggungan apalagi sudah mengetahui bahwa obyek sengketa aquo adalah dalam posisi sudah dilelang, dengan sendirinya tidak ada yang bisa menghentikan kekuatan Eksekutorial dari Hak Tanggungan tersebut sebagaimana pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 sepanjang tidak ada pembatalan atas Risalah Lelang yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Ic. KPKLN), dilakukan termasuk Tergugat. -----

Bahwa selanjutnya terkait peralihan hak atas Eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat wajib mendaftar dengan mencatat dalam Buku Tanah dan tidak diperbolehkan menolak pendaftaran lelang kapanpun dimohonkan pendaftarannya ke Kantor Tergugat sepanjang dilampiri dengan Risalah Lelang, sehingga apa yang telah dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan.-----

- c. Bahwa Penggugat yang mendalilkan baru mengetahui melakukan gugatan perlawanan eksekusi dalam perkara Perdata No. 31/Pdt.Plw/2019/PN.Dmk saat pembuktian atas perkara tersebut tanggal 31 Desember 2019, padahal sebagaimana telah Tergugat uraikan dalam huruf b tersebut diatas, Penggugat sebenarnya sudah merasa kepentingannya dirugikan dengan mengetahui telah terjadi pelelangan selanjutnya Penggugat melakukan gugatan untuk membatalkan Akta Jual Beli padahal sudah jelas dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mempunyai kekuatan Eksekutorial dan tidak ada kekuatan apapun yang bisa menolak untuk tidak mendaftar tanpa membatalkan Risalah Lelang yang telah diterbitkan oleh Pejabat Lelang Negara (Ic. KPKNL) karena sah dan berkuatan hukum kecuali terdapat putusan Pengadilan

Hlm. 21 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



yang menyatakan sebaliknya.

Dengan demikian jelas bahwa Penggugat merasa dirugikan kepentingannya sejak mendengar adanya lelang atas obyek sengketa aquo atau setidaknya tidaknya pada saat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Demak dalam perkara No.02/Pdt.G/2013/PN.Dmk tanggal 29 Januari 2014, Jo. Perkara No 164/PDT/2014/PT.SMG tanggal 21 Juli 2014, Jo. No. 139 K/Pdt/2015 karena setiap sertifikat Hak yang sudah dilekatkan Hak Tanggungan sudah mempunyai konsekuensi hukum logis mempunyai kekuatan esekutorial dan tidak mungkin bisa dihentikan proses yang akan menyertainya selanjutnya dalam pendaftaran haknya dari Pemenang Lelang. Jadi secara jelas yang tidak bisa disangkal oleh Penggugat sendiri, bukan sejak surat Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat merasa Kepentingan Penggugat dirugikan akan tetapi **sejak mengetahui telah dilelang** dan melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Demak tanggal 29 Januari 2014 bukan sejak surat Penggugat yang tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat tanggal 11 Februari 2020, sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan DALUWARSA telah melewati jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 yang telah dirubah menjadi Undang-undang No. 9 Tahun 2004;-----

## **2. GUGATAN KABUR (OBSUCUUR LIBEL)**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tidak dapat menguasai objek sengketa aquo secara berturut-turut dan telah dirugikan dengan telah dilakukan proses peralihan haknya oleh Tergugat menjadi atas nama Pemenang Lelang adalah jelas secara de facto maupun de jure bahwa dengan telah adanya pengalihan hak karena lelang adalah suatu akibat yang tidak bisa dihindari karena telah terbitnya Risalah Lelang. Selanjutnya Pemenang Lelang dengan mendaftarkan Risalah Lelang kepada Tergugat sebagai instansi pendaftar yang mendasarkan pada yuridis formil selanjutnya berdasarkan Pasal 14 Undang Undang No 4 Tahun 1996 Jo. Pasal 35

*Hlm. 22 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



ayat (3) dan ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 13 Tahun 2017 Peralihan Haknya tetap dilaksanakan.;-----

Bahwa apabila Risalah Lelang yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Ic. Pejabat Lelang dari Kantor Piutang Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL) tidak pernah dinyatakan Batal, bagaimana bisa Tergugat melaksanakan pembatalan atas Pendaftaran Peralihan Hak Milik No. 11 /Desa Balerejo dari Mustofa kepada Dedy Setyawan Haryanto, sehingga secara de jure Risalah Lelang yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara tersebut harus dibatalkan terlebih dahulu sebelum meminta Tergugat membatalkan Perlihan Hak Milik No 11/Desa Balerejo karena berdasarkan Risalah Lelang.;-----

Bahwa dengan tanpa pembatalan atas Risalah Lelang tersebut terlebih dahulu maka masih ada 1 (satu) Putusan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai kekuatan setingkat dengan Putusan Pengadilan tidak akan pernah batal dan Tergugat tidak bisa berbuat apapun dengan Risalah Lelang dimaksud untuk menghentikan peralihan haknya sehingga dengan sengketa aquo dengan sendirinya gugatan menjadi Kabur (*Obsucuur Libel*) karena jelas ada sesuatu perbuatan yang jelas bertentangan dengan pasal 14 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 yang mempunyai hak Eksekutorial dan setingkat dengan Putusan Pengadilan yakni **Risalah Lelang dan masih sah.** Apabila Tergugat melakukan pencoretan peralihan haknya sementara Risalah Lelang belum dinyatakan Batal jelas menyalahi prosedur dan peraturan perundangan.;-----

Dengan demikian patut dinyatakan gugatan Penggugat adalah kabur tanpa membatalkan Risalah Lelang terlebih dahulu dengan langsung memerintahkan mencoret peralihan hak dari Mustofa kepada Dedy Setyawan Haryanto untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur (*Obsucuur Libel*).;-----

Dari uraian diatas jelas bahwa proses peralihan hak Milik No. 11/Desa Balerejo dari atas nama Mustofa kepada Dedy Setyawan Haryanto berdasarkan Risalah Lelang telah sesuai dengan Prosedur

Hlm. 23 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



dan Peraturan Perundangan yang berlaku, selanjutnya terhadap gugatan Penggugat yang pernah mengajukan Gugatan Perdata tahun 2014 dengan No. 02/Pdt.G/2013/PN.Dmk tanggal 29 Januari 2014, Jo. Perkara No 164/PDT/2014/PT.SMG tanggal 21 Juli 2014, Jo. No. 139 K/Pdt/2015 dan Tergugat menjadi Turut Tergugat V adalah telah bisa dinyatakan kepentingan Penggugat telah merasa dirugikan dan bukan pada saat Surat Penggugat tanggal 11 Februari 2020.-----

Dengan demikian patut dinyatakan **Gugatan Daluwarsa** melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dan patut dinyatakan **Gugatan Kabur** (Obsucuur Libel) karena dengan serta merta memerintahkan Tergugat untuk mencoret peralihan Hak Milik No. 11 /Desa Balerejo yang dasar Peralihan Haknya adalah Risalah Lelang akan tetapi tanpa ada Pembatalan Risalah Lelang yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Ic. KPKNL) terlebih dahulu, yang berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mempunyai Kekuatan Eksekutorial yang setingkatnya dengan Putusan Pengadilan. Karena Gugatan Daluwarsa dan Gugatan Kabur untuk itu gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;-----

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi Tergugat mohon dipakai kembali dalam jawaban pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui Tergugat ;-----
3. Bahwa gugatan penggugat yang mendalilkan Tergugat tidak melakukan azas pemerintahan yang baik dengan tetap melakukan peralihan hak dari pemilik lama Mustofa kepada Dedy Setyawan Haryanto berdasarkan risalah Lelang adalah tidak benar dan salah besar dimana Penggugat dalam dalil gugatannya tersebut hanya berpedoman pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai

Hlm. 24 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



Peraturan tentang pendaftaran tanah, sedangkan perbuatan hukum yang terjadi sampai dengan terjadinya peralihan hak milik No. 11 Desa Balerejo ansih bukan berdasarkan pada PP 24 Tahun 1997 akan tetapi berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hanya saja dalam tata cara pendaftaran terhadap Hak Tanggungan dan pencatatan peralihan Hak karena lelang mengacu pada PP 24 Tahun 1997 sebagai satu satunya peraturan tentang pendaftaran tanah. ;-----

Bahwa berdasarkan pasal 14 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama tingkatannya dengan Putusan Pengadilan, dimana Risalah Lelang telah terbit tanggal 24-02-2011 No. 172/2011 oleh Pejabat Tata Usaha Negara (lc. Kepala KPKNL) dengan demikian sepanjang belum ada putusan Pengadilan yang menyatakan batal atas Risalah Lelang dimaksud tidak ada pejabat Tata Usaha Negara termasuk Tergugat bisa melakukan pencoretan terhadap peralihan Hak milik No 11/Desa Balerejo karena lelang. Sebaliknya apabila Tergugat melakukan pencoretan terhadap perbuatan peralihan hak dimaksud akan menjadi Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak melakukan azas pemerintahan yang baik karena telah melakukan perbuatan hukum dengan menentang perintah Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Jo. Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 13 Tahun 2017. Untuk itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;-----

4. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum gugatan perdata di Pengadilan Negeri Demak dengan perkara No 02/Pdt.G/2013/PN.Dmk Jo. No. 164/PDT/2014/PT.SMG Jo. No. 139 K/PDT/2015 yang dinyatakan sebagai pemenang dan selanjutnya melakukan Perlawanan di Pengadilan Negeri Demak dalam Perkara No. 31/Pdt.Plw/2019/PN.Dmk., dan dalam dalilnya menyatakan baru mengetahui telah dilakukan peralihan hak kepada pemenang lelang pada saat pembuktian tanggal 31 Desember 2019, selanjutnya melayangkan surat kepada tergugat tertanggal 11 Februari 2020

*Hlm. 25 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*





meminta pencoretan perlihatkan hak yang telah dilakukan oleh Tergugat yang didasarkan Risalah lelang tahun 2011.;-----

Bahwa dengan mendasarkan pada surat yang dilayangkan kepada Tergugat tanggal 11 Februari 2020 selanjutnya Penggugat baru menyatakan kepentingannya merasa dirugikan adalah suatu bentuk dalil yang tidak mendasar karena sebagaimana pasal 14 Undang-undang No 4 Tahun 1996 secara jelas, lugas dan tegas mempunyai kekuatan Eksekutorial yang mempunyai kedudukan sama dengan Putusan Pengadilan dengan demikian siapapun pemenang lelangnya dan kapanpun pemenang lelang mendaftarkan Risalah Lelangnya di kantor Tergugat wajib hukumnya untuk dilakukan pencatatan dalam buku tanah dan Tergugat tidak boleh atau tidak bisa menolak karena itu adalah perintah Undang-Undang kecuali ada putusan pengadilan yang menyatakan Batal atas Risalah lelang yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (*lc. Kepala KPKNL penerbit Risalah Lelang*).;-----

Bahwa tanpa merasa adanya keberatan tidak mungkin Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan mengingat Risalah lelang telah terbit tahun 2011 meskipun pada saat tersebut belum terjadi peralihan hak. Memang secara fisik catatan pendaftaran peralihan Hak nya berdasarkan Risalah Lelang belum ada akan tetapi berdasarkan Undang-undang No 4 Tahun 1996 suatu saat pasti akan didaftarkan ke Kantor Tergugat karena perbuatan hukum Lelang sudah terjadi 2011. Oleh karena berdasarkan fakta yang didalilkan oleh Penggugat diakui Penggugat sendiri secara tegas dengan telah melakukan gugatan perdata tahun 2013 adalah saat awal merasa Kepentingan Haknya merasa dirugikan bukan pada saat klas action gugatan perlawanan tahun 2019 maupun surat kepada Tergugat tanggal 11 Februari 2020 yang belum dibalas karena Undang Undang No. 4 Tahun 1996 jelas mempunyai kekuatan Eksekutorial, untuk itu gugatan Penggugat patut dinyatakan telah daluwarsa dan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

*Hlm. 26 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*





5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita 35 dan 36 Tergugat telah memberikan hak baru dengan mengeluarkan sertifikat baru atas nama Dedy Setyawan Haryanto dengan membuka blokir adalah suatu tindakan yang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundangan adalah tidak benar, justru dengan melakukan blokir terhadap sertifikat yang telah dilekatkan Hak Tanggungan adalah suatu kesalahan administrasi sehingga perlu dilakukan pembetulan atas kesalahan tersebut sehingga tidak menjadi cacat administrasi yang berakibat cacat hukum.;-----

Selanjutnya Tergugat membuka blokir dan mendaftarkan Risalah Lelang yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Lain (IC. KPKNL) pada tahun 2011 sehingga sesuai dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 mempunyai hak Eksekutorial dan cara pencatatannya sebagaimana pasal 35 Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 13 Tahun 2017.;---

Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan penerbitan sertifikat baru akan tetapi hanya melakukan pencatatan terhadap semua peristiwa perbuatan hukum yang didaftarkan oleh pemohon yang sah selaku pemilik atas sertifikat Hak Milik No. 11 Desa Balerejo karena sertifikat hanya terbit sekali dalam satu bidang tanah kecuali terdapat peristiwa hukum (kebakaran sehingga sertifikat rusak karena terbakar, hilang, atau perbuatan hukum dengan ganti blangko sertifikat) barulah Tergugat akan menerbitkan sertifikat baru atas bidang tanah yang sama tentunya dengan syarat sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundangan yang berlaku. Sedangkan terhadap tindakan Tergugat mencatat pendaftaran hak milik No 11 Desa Balerejo atas peralihan Hak karena Lelang Tergugat tidak pernah menerbitkan sertifikat baru. Jadi apa yang dilakukan Tergugat tidak ada peraturan yang dilanggar karena sudah sesuai dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

*Hlm. 27 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No 13 Tahun 2017 untuk itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

6. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita 37, 38, 39 dan 40 Penggugat telah mencampur adukkan antara suatu perbuatan hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali (*tanah yang belum bersertipikat*) dengan derivative (*turunan*) pendaftaran tanah yakni balik nama karena hibah, waris, termasuk didalamnya Lelang adalah suatu dalil yang ngacau dan tidak punya dasar peraturan yang jelas dalam memahami suatu peraturan pendaftaran tanah sehingga hanya berdasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 karena apa yang Tergugat lakukan dengan melaksanakan pencatatan perbuatan hukum karena lelang berdasarkan Undang Undang No 4 Tahun 1996 dimana *peraturan yang bersifat Khusus mengesampingkan peraturan yang bersifat Umum* karena Hak Tanggungan tidak dilunasi oleh pihak Debitor sehingga Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan yakni pihak PT Bank Danamon, Tbk., akan mendaftarkan Lelang di Kantor KPKNL;----

Bahwa Risalah Lelang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara lain (lc. KPKNL) pada tahun 2011 sehingga tidak ada lagi kewajiban Tergugat untuk mengeluarkan surat terkait dengan persyaratan lelang atas Hak Tanggungan karena telah dipenuhi sebelum lelang dilaksanakan dan terkait dengan pemblokiran tidak bisa dilakukan pencatatan dalam buku tanah Hak Milik No. 11 Desa Balerejo karena terhadap Hak Tanggungan tidak bisa dilakukan pemblokiran termasuk Tergugat kecuali Sita dari Pengadilan karena Hak Tanggungan mempunyai Kekuatan Hak Eksekutorial setingkat dengan Putusan Pengadilan.;-----

Bahwa dengan adanya pemblokiran yang pernah dilakukan dan diakomodir oleh Tergugat adalah suatu kesalahan dan pelanggaran terhadap peraturan perundangan sehingga terkait dengan Kekuatan Eksekutorial dari Undang-undang No 4 Tahun 1996 selanjutnya Tergugat perlu meluruskan sebagaimana peraturan perundangan yang

Hlm. 28 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/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)



seharusnya dilaksanakan dengan tetap melaksanakan peralihan hak milik No. 11 Desa Balerejo dari Mustofa kepada Dedy Setyawan Haryanto karena Risalah Lelang yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara tahun 2011 sah dan berkekuatan hukum karena tidak ada putusan Pengadilan yang menyatakan sebaliknya.;

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita 41, 42, dan 43 serta VI. Penundaan menyatakan telah melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Demak dengan perkara Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Dmk tanggal 29 Januari 2014 dan Tergugat sebagai Turut Tergugat V adalah jelas nyata yang tidak terbantahkan bahwa kepentingan Penggugat merasa dirugikan setidaknya tidaknya pada saat gugatan dilayangkan apalagi Tergugat sebagai salah satu pihak dalam perkara aquo.

Bahwa Dalam perkara aquo secara jelas dinyatakan sudah terjadi lelang pada tahun 2011 sehingga secara logika hukum Penggugat sudah paham betul suatu konsekuensi hukum dari Undang- Undang No 4 Tahun 1996 yang mempunyai kekuatan eksekutorial setingkat dengan Putusan Pengadilan siapapun tidak dapat menunda akan peralihan hak milik Nomor: 11 / Desa Balerejo termasuk Tergugat sendiri. Disamping itu dengan Tergugat melakukan pencatatan dari permohonan pemenang lelang adalah bentuk ketaatan azas Tergugat dengan memberikan Kepastian Hukum karena Risalah lelang yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara lain (IC. KPKNL) adalah Sah dan Berkekuatan Hukum kecuali ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya.;

Apabila Tergugat tidak melakukan pencatatan pendaftaran hak Milik No 11 Desa Balerejo karena Lelang tersebut Justru Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara Yang tidak taat Azas dan tidak Patuh terhadap peraturan karena tidak ada Kepastian Hukum atas Putusan Pejabat Tata Usaha Negara Lain (IC. KPKNL) yakni Risalah Lelang yang telah diterbitkan tahun 2011.;

Oleh karena apa yang didalilkan Penggugat merasa kepentingannya dirugikan baru sejak tanggal 11 Februari 2020 dengan mendasarkan surat Penggugat kepada Tergugat jelas tidak benar karena Risalah

*Hlm. 29 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



Lelang sudah terbit sejak 2011 dan telah pula terdapat Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Demak No 02/Pdt.G/2013/Pn.Dmk., tanggal 29 Januari 2014. Jadi sangat jelas setidaknya tidaknya kepentingan tergugat merasa dirugikan sejak gugatan di Pengadilan Negeri Demak dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagai Turut Tergugat V, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat patut dinyatakan Daluwarsa melebihi jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 yang telah diubah menjadi Undang-undang No. 9 Tahun 2004. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

8. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak Tergugatanggapi bukan berarti Tergugat mengakui akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut, kami Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan, sebagai berikut:--

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan **menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya**;-----
2. Menyatakan **menolak gugatan Penggugat seluruhnya** atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);-----

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolahkan gugatan penggugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan peralihan Hak Milik No 11/Desa Balerejo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Mustofa kepada Dedy Setyawan Haryanto adalah sah;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 14 Mei 2020 melalui Persidangan elektronik (e court) yang pada pokoknya berketetapan pada gugatannya;-----

*Hlm. 30 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 28 Mei 2020 melalui Persidangan elektronik (e court) yang pada pokoknya berketetapan pada jawabannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya serta diberi tanda Bukti P- 1 sampai dengan Bukti P - 5, sebagai berikut:-----

1. Bukti P – 1 : Surat dari Sukarman, SH. Dkk (kuasa Hukum Ibu Sumiyatun) tanggal 11 Februari 2020 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Negara Kabupaten Demak. (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti P – 2. : Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor: 02/Pdt.G/2013/PN.Dmk. tanggal 22 Januari 2014. (fotokopi sesuai dengan fotokopi asli);-----
3. Bukti P – 3. : Putusan Mahkamah Agung Nomor: 139.K/Pdt/2015. tanggal 30 Juni 2015. (fotokopi sesuai dengan salinan);-----
4. Bukti P – 4. : Surat Pernyataan Jual Tanah Lepas tanggal 17 Desember 2007 antara Sumiyatun bt Maksum dengan H. Muthoin/H. Susilowati b. Ky. H. Suyuti. (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
5. Bukti P – 5. : Surat Pernyataan Jual Tanah Gogol. Tanggal 27 April 2009. antara H. Muthoin/Hj. Susilowati dengan Mahmudi b. Sholeh. (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya serta diberi tanda Bukti T – 1 sampai dengan Bukti T – 6, sebagai berikut :-----

Hlm. 31 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T – 1. : Buku Tanah Hak Milik No 11 Desa Balerejo, kecamatan Dempet, kabupaten Demak terakhir atas nama Dedy Setyawan Haryanto. (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti T – 2. : Akta Jual-Beli No: 35/2010. tanggal 27 Januari 2010. (satu bendel). (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
3. Bukti T – 3. : Kutipan Risalah Lelang Nomor: 172/2011. tanggal 24 – 02 – 2011. (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
4. Bukti T – 4. : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
5. Bukti T – 5. : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
6. Bukti T – 6. : Daftar Bukti Turut Tergugat V Dalam Perkara No: 2/Pdt.G/2013/PN.Demak.Di Pengadilan Negeri Demak antara Sumiyatun...Penggugat Melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak... Turut Tergugat V. (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan, Pihak Penggugat mengajukan 2 orang saksi yang memberikan kesaksian di bawah sumpah untuk memberikan keterangan yang benar tidak lain dari pada yang sebenarnya, yaitu:-----

1. **MUTOIN. H**, yang pada pokoknya menyatakan:-----
  - bahwa Penggugat adalah warga saksi di Desa Balerejo;-----
  - bahwa saksi menjabat sebagai Perngkat Desa (Bayan)? Sejak tahun 1998 sampai sekarang-----
  - bahwa desa selalu mengetahui bila terjadi jual-beli;-----

Hlm. 32 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa sudah menjadi kesepakatan bila terjadi jual-beli pasti desa mengetahui;-----
- bahwa tidak ada jual-beli antara Penggugat dengan Mustofa, karena saksi tidak mengetahui peristiwa itu dan kalau saksi membeli tanah dari Penggugat selanjutnya saksi menjual kepada Mahmudi melalui desa;-----
- bahwa Saksi tidak mengetahui kalau persoalan Penggugat dengan Mustofa diselesaikan di desa;-----
- bahwa Saksi mengetahui kalau sertipikat atas nama Penggugat telah beralih atas nama Mustofa itu kronologinya adalah sertipikat Penggugat dibawa anaknya Penggugat bernama Hartoyo selanjutnya dipinjamkan ke Mustofa dan secara diam-diam (colong laku) sertipikat Penggugat tersebut dialihnamakan atas nama Mustofa;-----
- bahwa saksi mengetahui kalau masalahnya Penggugat sampai ke Pengadilan dan saksi sebagai pihak turut Tergugat III;-----
- bahwa yang hadir dalam proses Persidangan adalah saksi, Mahmudi, BPN Demak dan Dedy sebagai pemenang lelang;-----
- bahwa hasil dari proses Persidangan tersebut adalah Penggugat menang di Pengadilan Demak dan bahkan menang sampai di pusat (Mahkamah Agung);-----
- bahwa luas tanah yang saksi beli dari Penggugat adalah 1600,37 M<sup>2</sup> dan luas tanah Penggugat adalah sekitar 8000 M<sup>2</sup>;-----
- bahwa jual-beli antara saksi dan Penggugat dilakukan di balai desa pada tahun 2007 seharga Rp. 23 juta yang disaksikan oleh Kepala Desa;-----
- bahwa saksi pernah menjual tanah yang dibeli dari Penggugat kepada Mahmudi pada tahun 2009;-----
- bahwa Saksi lupa tahunnya terjadi peralihan sertipikat Penggugat kepada Mustofa;-----
- bahwa tidak ada peralihan di Buku C Desa atau Leter D dalam catatan di desa antara Penggugat kepada Mustofa;-----

Hlm. 33 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



- bahwa ada dalam buku catatan di desa mengenai jual-beli antara saksi dengan Penggugat dan antara saksi dengan Mahmudi;-----
- bahwa Saksi tidak mengetahui perihal yang akan dilakukan oleh desa bila jual-beli tanah yang sudah bersertipikat tidak diketahui oleh desa;-----
- bahwa luas tanah saksi dalam sebagian tanah milik Penggugat adalah 1637 M<sup>2</sup> berupa tanah sawah;-----
- bahwa saksi mengetahui kalau tanah milik Penggugat sudah bersertipikat;-----
- bahwa awal kejadian sehingga timbul permasalahan antara Penggugat dan Mustofa adalah sertipikat milik Penggugat dibawa anaknya bernama Hartoyo, kemudian dipinjamkan kepada Mustofa;-----
- bahwa Penggugat tidak pernah menyampaikan kepada saksi kalau dia pernah menjual tanahnya kepada orang lain selain kepada saksi;-----
- bahwa tanah milik Penggugat hanya di satu tempat saja;-----

**2. MAHMUDI**, yang pada pokoknya menyatakan:-----

- bahwa saksi dalam kedudukan sebagai Tergugat IV dalam gugatan di Pengadilan Negeri Demak;-----
- bahwa kronologis mengenai awal permasalahan yang saksi alami sampai berakhirnya persidangan, yaitu awalnya saksi membeli tanah dari Pak Mutoin yang selanjutnya akan saksi sertipikatkan. Kemudian dari Perangkat Desa memberitahukan kepada saksi bahwa ada sertipikat massal dengan biaya Rp. 700 ribu yang saksi bayar lunas. Selanjutnya Perangkat Desa tersebut mendatangi saksi dan mengatakan tanah saksi tidak bisa disertipikatkan karena sudah ada sertipikatnya, selanjutnya saksi mendatangi Penggugat untuk meminjam sertipikat asli atas saran Pak Carik dalam upaya pemecahan tanah, tetapi dijawab bahwa sertipikat dibawa anaknya bernama Hartoyo. Kemudian saksi mendatangi Hartoyo dan meminjam sertipikat milik Penggugat tetapi dijawab bahwa

Hlm. 34 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



sertipikat dipinjam oleh Mustofa sehingga permasalahan tersebut muncul seperti saat ini;-----

- bahwa Awalnya Penggugat belum mengetahui kalau  $\frac{1}{4}$  bagian tanahnya yang dibeli oleh Pak Mutoin menjadi milik saksi, tetapi setelah saksi meminjam sertipikat barulah Penggugat mengetahuinya kalau tanah tersebut sudah menjadi milik saksi;-----
- bahwa yang saksi lakukan setelah mengetahui kalau sertipikat Penggugat tersebut dipinjam oleh Mustofa adalah menunggu dan menanyakan kembali kepada Hartoyo yang dijawab bahwa sertipikat dipinjam Mustofa dalam upaya untuk mendapat bantuan ternak dan akhirnya seperti ini peristiwanya;-----
- bahwa saksi mengetahui adanya upaya mediasi di BPN, ke kantor Notaris dan sampai ke Kepolisian, bahkan saksi ikut mediasi juga di BPN Demak;-----
- bahwa hasil dari mediasi di BPN Demak adalah Penggugat minta supaya sertipikatnya dikembalikan, dari Notaris Lenny Anggraeni mau membantu 20% karena merasa bersalah dan dari pihak Bank Danamon tidak mau mengembalikan sertipikat karena telah diagunkan oleh Mustofa sebesar Rp. 80 juta. Karena tidak tercapai kesepakatan maka akhirnya sampai ke pengadilan dan mediasi dilaksanakan sampai 7 kali di BPN;-----
- bahwa Mustofa tidak hadir pada saat mediasi;-----
- bahwa hasil dari proses persidangan tersebut adalah putusan menolak gugatan Dedy dan memenangkan Sumiyatun (Penggugat) dan saksi mengetahui putusan sampai pada tingkat Mahkamah Agung;-----
- bahwa yang menggarap  $\frac{1}{4}$  bagian tanah Penggugat yang saksi beli saksi kerjakan sendiri dan tanah milik Penggugat digarap Penggugat;-----
- bahwa saksi membeli tanah dari Pak Mutoin pada tahun 2009 dan berencana mensertipikatkan sekitar tahun 2010/2011;-----

Hlm. 35 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa belum terjadi peralihan hak tanah dari Penggugat kepada Mustofa pada saat saksi akan mensertipikatkan tanahnya;-----
- bahwa saksi mengetahui mengenai informasi pelelangan terhadap tanah milik Penggugat pada tahun 2013 justru sudah saksi ketahui dari media di BPN Demak pada tahun 2011;-----
- bahwa ada saran untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut ke pengadilan pada saat mediasi di BPN Demak, yang diusulkan oleh Penggugat dan disampaikan sesuai mediasi terakhir;-----
- bahwa terjadinya mediasi selama 3 bulan;-----
- bahwa pernyataan yang disampaikan oleh Notaris Lenny Anggraeni pada saat mediasi di BPN Demak adalah merasa bersalah dan sanggup untuk mengganti 20% dari agunan di Bank Danamon yang besarnya Rp. 80 juta;-----
- bahwa mediasi di BPN Demak dilakukan setelah terjadi perubahan sertifikat atas nama Penggugat ke Mustofa dan bukan dari Mustofa ke Dedy, karena ditunjukkan fotokopi sertifikatnya, tetapi ada juga ditunjukkan akta lelang atas nama Dedy namun terkait perubahan nama dalam sertifikat apakah sudah berubah atas nama Dedy atau belum, saksi tidak mengetahui pastinya;-----
- bahwa yang memberitahu saksi kalau tanah yang dibeli dari Pak Mutoin sudah bersertipikat adalah Pak Bekel dan Pak Bayan , tetapi bukan Bayan Mutoin;-----
- bahwa Saksi tidak mengetahui perihal kalau semua tanah yang bersertipikat ataupun yang belum bersertipikat di Desa Balerejo jual-belinya harus melalui desa;-----
- bahwa dasar Notaris Lenny Anggraeni bukan mau mengganti namun menyumbang sebesar 20% adalah karena mengakui kesalahannya, yaitu pada saat itu suami Penggugat sedang sakit di rumah sakit Purwodadi, selanjutnya sertifikat diambil Hartoyo, anaknya Penggugat dan dipinjamkan ke Mustofa dengan janji akan diberi bantuan pakan ternak. Kemudian beberapa hari berikutnya Mustofa, anak buah bu Lenny dan Bank Danamon datang ke

Hlm. 36 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



rumah Penggugat tanpa sepengetahuan anak Penggugat bernama Hartoyo, dengan tujuan meminta tanda tangan dari Penggugat dengan janji akan dapat bantuan ternak dari Pemda dan ternyata baru disadari oleh Penggugat bahwa yang ditanda tangani itu adalah sertipikat. Beberapa hari kemudian Penggugat mendatangi Mustofa dan menyatakan kalau itu sertipikatnya yang ditanda tangani yang dijawab oleh Mustofa nanti akan dikembalikan. Setelah itu sertipikat baru dibalik nama oleh Bu Lenny Anggraeni atas nama Mustofa. Setelah itu saksi mendatangi Bu Lenny di kantornya dan setelah saksi tanya jawabnya hanya tidak mengetahuinya, tetapi sebenarnya saksi mengetahui anak buahnya itu. Dengan dasar itulah maka Bu Lenny mau menyumbang sebesar 20% karena kesalahannya;-----

- bahwa yang disampaikan Penggugat pada saat saksi ke rumahnya untuk pinjam sertipikat adalah bahwa sertipikat dibawa anaknya bernama Hartoyo, selanjutnya saksi ke rumah Hartoyo dan dia mengatakan sertipikat dipinjam Mustofa dan sebentar lagi akan dikembalikan;-----
- bahwa ketika mediasi di tahun 2011 tanah tersebut sudah dilelang dan hal itu disampaikan oleh Kepala BPN;-----
- bahwa pelaksanaan jual-beli antara saksi dengan Pak Mutoin di Balai Desa yang dibuktikan dengan surat jual-beli dari Desa;-----

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan, Pihak Penggugat mengajukan 1 orang ahli yang memberikan kesaksian di bawah sumpah untuk memberikan penjelasan yang benar sesuai dengan keahliannya, yaitu :-----

**Dr. MUHAMMAD JUNAIDI, S.H. M.H.** yang pada pokoknya ahli menyatakan :-----

- bahwa prinsip-prinsip dasar bagi Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Surat Keputusan berupa peralihan sertipikat hak atas tanah, yaitu prinsip kepastian hukum yang mendasarkan pada good government dan clean government dimana dicontohkan adanya peralihan hak yang dilakukan oleh BPN sebagai Pejabat Tata

*Hlm. 37 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara dimana dalam peralihan hak atas tanah sesuai kewenangan dengan prosedur penerbitan sertifikatnya yang berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak menimbulkan sengketa atau tumpang tindih atas suatu hak berupa sertifikat tanah tersebut;-----

- bahwa prinsip-prinsip prosedural dalam menerbitkan Surat Keputusan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sehingga terwujudnya suatu kepastian hukumnya adalah tetap pada good gavermen dan clean gavermen dalam prinsip Asas-Asas Tata Usaha Negara yaitu Asas Rechtmatigheid dimana Pejabat Tata Usaha Negara bisa melaksanakan kewenangannya dengan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara terhadap suatu obyek bila obyek tersebut menjadi sengketa tetapi apabila ada putusan pengadilan maka Pejabat Tata Usaha Negar bisa melakukan tindakan Tata Usaha Negara berdasarkan putusan pengadilan sehubungan dengan adanya kepastian hukum;-----
- bahwa relevansi Putusan Mahkamah Agung Tahun 2015 ketika ada Putusan Pengadilan Negeri dengan kasus yang sama terkait dengan proses penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang berdasarkan pada putusan tersebut yang dalam hal ini BPN yang menjadi Pihak Tergugat V (kepada ahli telah ditunjukka bukti P-3 sebagai referensi) adalah dengan Asas Rechtmatigheid dimana suatu perkara sedang nerposes di pengadilan, maka Pejabat Tata Usaha Negara boleh melakukan sertifikasi atau keputusan kebijakan Tata Usaha Negara, akan tetapi bila sidah muncul putusan yang diizinkan kepada saya (bukti P-3) maka lembaga Tata Usaha Negara wajib tunduk pada Putusan Mahkamah Agung tadi karena hal itu terkait dengan prinsip good government dan clean goverment serta tidak terlepas dari suatu proses penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian BPN sebagai pihak Tergugat V dalam perkara tersebut wajib tindak kepada Putusan MA tersebut. Dan bila Keputusan Tata Usaha

Hlm. 38 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang tidak mengikuti putusan tersebut maka Keputusan Tata Usaha Negara menjadi cacat hukum;-----

- bahwa yang menyebabkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dikatakan cacat hukum selain keputusan yang tidak mengikuti Putusan MA tersebut adalah dikarenakan cacat hukum secara teknis keputusan mengenai peralihan hak diterbitkan, maka cacat hukum bisa terjadi disebabkan oleh cacat prosedur dan cacat substansi yang tidak sesuai dengan undang-undang. Bila ditinjau dari sis kewenangan pejabat Tata Usaha Negara, maka Keputusan Tata Usaha Negara rumpunnya adalah Eksekutif dan bila berbicara kewenangan peradilan maka masuk dalam rumpun Yudikatif, sehingga dengan demikian kalau berbicara prosedur maka apakah undang-undang mengatur mengenai prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang berdasarkan pada undang-undang dan tidak mengikuti Putusan Pengadilan maka menurut Mochtar Kusuma atmadja menyatakan bahwa hukum adalah The Law Social Engineering atau hukum sebagai ,alat kontrol sosial, bila kita berbicara soal lebih tinggi mana antara undang-undang dengan Putusan Pengadilan. Dengan demikian dalam praktek bila terjadi sengketa ketika Pejabat Tata Usaha Negara melaksanakan undang-undang maka putusan pengadilanlah yang menjadi dasar penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dan bila putusan pengadilan tidak dipatuhi maka terjadi yang disebut cacat prosedur, cacat hukum dan cacat-cacat lain sesuai istilah hukum yang berlaku di Indonesia;-----
- bahwa perihal Keputusan yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini adalah Kepala BPN Kabupaten Demak berupa sertifikat yang baru yang tidak berlandaskan pada Putusan Mahkamah Agung Tahun 2015 tadi bisa dikatakan cacat administrasi dan cacat prosedural, saya harus menganalisa lebih panjang apakah telah terjadi penyalahgunaan wewenang dan bila membaca dalam fakta bukti tadi dimana pihak BPN sebagai pihak Tergugat, artinya dia mengetahui proses-proses dalam peradilan

Hlm. 39 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/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)



dan yang pahami di situ belum ada pensertipikatan. Kemudian dengan adanya Putusan maka menjadi dasar bagi BPN untuk mengambil kebijakan untuk melakukan tindakan Administrasi Negara, tetapi dengan adanya putusan peradilan dimana BPN sebagai Tergugat maka hypotesa saya sebagai ahli adalah bahwa dalam hal ini potensi penyalhgunaan wewenang itu ada karena telah diperintahkan oleh Pengadilan namun BPN tidak melaksanakan dengan sebaik-baiknya;-----

- bahwa perihal dengan tidak mematuhi Putusan Mahkamah Agung berarti Pejabat Tata Usaha Negara tersebut tidak menghormati Putusan Pengadilan, Montesque dalam teorinya menyebutkan adanya pembagian kekuasaan yang disebut Trias Politika, yang terdiri dari terdapat kekuasaan Eksekutif, kekuasaan Yudikatif dan kekuasaan Legislatif, dimana masing-masing lembaga tersebut harus saling menghormati kekuasaan tersebut. Kalau kita membicarakan soal hukum maka dalam konteksnya dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 nilai dasar konstitusional itu pada prinsip pembagian kekuasaan sehingga ketika Eksekutif diberi kewenangan melaksanakan undang-undang dan terjadi sengketa, atau ada suatu permohonan yang harus diselesaikan, maka Yudikatiflah yang berkewajiban untuk memutuskan dan putusan Yudikatif yang menjadi dasar praktek pelaksanaan kewenangan oleh Eksekutif;-----
- bahwa pada tahun 2011 telah dilaksanakan proses lelang, kemudian pada tahun 2013 terjadi persidangan atas permasalahan tersebut dan adanya Putusan MA pada tahun 2015 yang amar putusannya menyatakan batalnya jual-beli;-----
- bahwa perihal proses lelang yang telah dilaksanakan pada tahun 2011 ikut batal dengan adanya Putusan Pengadilan dan Putusan MA yang membatalkan proses jual-beli, dalam hal ini saya melihatnya bahwa proses lelang bukan termasuk kegiatan Tata Usaha Negara karena kegiatan lelang itu diikuti oleh beberapa

Hlm. 40 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



pihak yang terkait dan proses lelang bukan termasuk dalam kegiatan Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif. Dan BPN termasuk dalam Eksekutif sehingga kalau saya pertanyakan apakah BPN sebagai pihak yang ikut dalam proses lelang atau BPN harus mengikuti putusan pengadilan?, maka proses lelang itu merupakan proses yang bersifat perdata yang harus diselesaikan permasalahannya sehingga dengan demikian BPN yang dalam bukti P-3 tadi sebagai pihak Turut Tergugat harus tunduk pada Putusan Pengadilan karena kedudukannya sebagai Eksekutif;-----

- bahwa kaitannya dengan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang lelang yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang harus dilaksanakan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dengan Putusan Pengadilan yang harus diikuti oleh Pejabat Tata Usaha Negara, bahwa menurut pandangan saya, lelang tersebut dilaksanakan dalam keadaan normal ataukah tidak. Dalam hal ketentuan undang-undnag maka lelang diadakan dalam keadaan normal tetapi bila lelang dilaksanakan yang menimbulkan gugatan yang memenangkan pihak Penggugat sehingga saya katakan lelang itu tidak sah, yang menjadi dasar adalah Asas Rechtmatik yang mengandaikan BPN telah memutuskan namun ada putusan pengadilan, maka BPN tetap harus tunduk pada putusan pengadilan sebagai bagian dari penyelenggaraan negara dalam pmerintahan. Dengan demikian Putusan Mahkamah Agung tahun 2015 menjadi dasar bagi BPN untuk melaksanakan putusan dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara walaupun dalam perkara ini BPN berpedoman pada pada Undang- Undang Nomor: 4 Tahun 1996 sehingga asas hukum yang menyebutkan peraturan yang baru mengabaikan peraturan yang lama;-----
- bahwa Perihal kekuatan eksekutorial dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ketentuan Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor: 13 Tahun 2017 berkaitan dengan peralihan hakyang menjadi pedoman BPN untuk memutuskan melaksanakan

Hlm. 41 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



peralihan hak berdasarkan putusan lelang, dalam hal ini bisa saya jelaskan bahwa kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara ada 2 hal terkait dengan perspektif hukum dan sumber hukum yaitu: sumber hukum formel berupa undang-undang dan sumber hukum materiel, dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa Indonesia adalah berdasarkan negara hukum yang dengan demikian Pejabat Tata Usaha Negara tidak hanya berpedoman pada undang-undang saja dalam melaksanakan kewenangannya tetapi harus berdasarkan pada hukum materiel dimana BPN dalam melaksanakan verifikasi sertifikat tanah maka harus memperhatikan apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau telah selesai sengketanya atau akan menimbulkan tumpang tindih maka hal itu harus mengacu pada kewenangan materiel yang diberikan undang-undang sehingga Pejabat TUN harus melakukan tindakan administrasi tidak hanya bersumber pada hukum formil saja tetapi juga pada sumber hukum materiel tanpa diperintahkan undang-undang karena bila tidak maka hal itu menimbulkan potensi sengketa dan biala suatu sertifikat apakah layak dalam keadaan cacat hukum patut untuk diperjual-belikan maka menurut Gustaf Prado adalah bukan hanya kepastian hukum tetapi juga ketepatan;-----

- bahwa kedudukan Putusan Pengadilan di dalam hirarkhis Peraturan Perundang-Undangan adalah secara formel teori perundang-undangan dikembangkan oleh Terry Hanowersky yang mendudukan pada norma tertinggi dari suatu perundang-undangan yang kemudian diadopsi dan ditransformasikan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Secara formel dalam jenjang peraturan adalah: UUD 1945, Tap MPR, Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan Peraturan Daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota. Bahwa Putusan Pengadilan tidak termasuk dalam pemahaman Pasal 7 Undang-Undang

*Hlm. 42 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



Nomor: 12 Tahun 2011 dimana Putusan Pengadilan tersebut menguji tentang keabsahan dari pelaksanaan undang-undang itu sendiri sehingga apabila Putusan Pengadilan dihadapkan pada Undang-Undang, maka kedudukannya lebih tinggi dari undang-undang;-----

- bahwa Teori yang disampaikan oleh Yang Mulia adalah adalah teori dari Gustaf Prado dimana keadilan adalah keseimbangan, kepastian adalah ketepatan, kemanfaatan adalah kebahagiaan, yang ketiga unsur tersebut bisa diwujudkan secara bersamaan tetapi prinsip dasar pandangan antara Penggugat dan Tergugat tidak sama dengan adanya persidangandan hal itu tergantung dari Putusan Pengadilan. Menurut pendapat saya, dengan prinsip konstitusionalitas dalam Undang-Undang Dasar maka ketiga hal tersebut bisa tercapai;-----
- Ada suatu peristiwa yang akhirnya terjadi gugatan sengketa dan sengketa tersebut sudah mendapat putusan yang menyatakan batal suatu perbuatan tersebut sedangkan perbuatan-perbuatan lain sudah ada. Hal ini berkaitan dengan berkaitan dengan kaidah Hukum Tata Negara yang membahas masalah pelanggaran suatu wewenang atau tidak;-----
- Bahwa perihal ada asas yang terlanggar, menurut pandangan saya bila Badan/Pejabat Tata Usaha Negara tetap melakukan peralihan hak dengan mengabaikan Putusan Pengadilan adalah adalah bahwa putusan pengadilan merupakan prinsip-prinsip dasar dalam penyelenggaraan pemerintahan yang berkelanjutan. Kalau menurut pendapat John Lock sistem pembagian kekuasaan hanya ada 2 hal yaitu Eksekutif dan Legislatif (inggris) sedangkan Montesque (Amerika) menambahkan kekuasaan Yudikatif dalam rangka keberlanjutan terhadap putusan pengadilan. Dan putusan pengadilan menjamin kepastian hukum serta keberlanjutan dari hukum dalam putusan tersebut. Jadi menurut pandangan saya kepastian hukum itu tidak hanya berdasarkan pada undang-undang saja yang bersifat formil tetapi juga harus tepat hukum

Hlm. 43 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berpedoman pada pada sisi materiel dan bukti yang ditunjukkan kepada saya tersebut merupakan kepastian hukum dan ketepatan hukum dari sisi formil dan materiel;-----

- Bahwa pada tahun 2010 telah terjadi peralihan hak, pada tahun 2010 telah terjadi perbuatan hukum berupa hak tanggungan, selanjutnya pada tahun 2011 dilaksanakan pelelangan atas hak tanggungan tersebut, kemudian pada tahun 2013 ada gugatan pengadilan hingga ada putusan di tahun 2015 yang menyatakan bahwa jual-beli tidak sah, dan pada tahun 2019 ada perbuatan hukum Roya terkait dengan hak tanggungan, kemudian pada tahun 2019 itu juga dilaksanakan peralihan hak atas hasil putusan lelang yang belum didaftarkan atau dicatatkan di dalam buku tanah;-----
- Bahwa perihal pendaftaran dan pencoretan di dalam buku tanah oleh Pejabat Tata Usaha Negara harus dilaksanakan dengan adanya Putusan Pengadilan sebagaimana telah diperintahkan oleh pengadilan atas petitum gugatan Penggugat telah dipertanyakan oleh Tergugat tadi diawal kepada saya, bahwa dalam hal ini dasar hukum yang digunakan adalah dasar hukum formil dan materiel dimana Putusan tahun 2015 seperti yang ada dalam bukti yang ditunjukkan kepada saya tadi, bahwa terlepas dari putusan-putusan sebelumnya, substansinya adalah membatalkan tindakan-tindakan yang pernah terjadi sebelumnya yang sebenarnya adalah cacat sehingga mengembalikan haknya kepada Ibu Sumiyatun. Dalam prakteknya, Pejabat Tata Usaha Negara tidak hanya berbicara soal eksekutor dari undang-undang, tetapi juga sebagai inisiator, seperti yang ditanyakan oleh Yang Mulia mengenai lebih tinggi mana antara undang-undang dengan Putusan Pengadilan dan jawaban yang saya sampaikan adalah lebih tinggi Putusan Pengadilan yang akan menguji keabsahan pasal-pasal yang ditegakkan dalam Law Enforcement;-----

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan, Pihak Tergugat tidak mengajukan saksi atau ahlinya walaupun telah diberi kesempatan untuk mengajukan saksinya;-----

Hlm. 44 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan, Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 23 Juli 2020 melalui sistem E-Court;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian isi putusan ini, maka segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkaranya diatas;-----

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah :-----

**Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 (Bukti T-1);-----**

Menimbang, bahwa sebagai konkretisasi dari Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta sejalan dengan asas dominus litis, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga yang namanya tercantum dalam objek sengketa atas nama Dedy Setyawan untuk diberikan penjelasan serta didengar keterangannya terkait gugatan Penggugat *a quo* sebanyak 7 (tujuh) kali secara patut berdasar hukum (*vide* surat panggilan), namun pihak ketiga tidak pernah datang memenuhi panggilan Pengadilan sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak ketiga tidak mempergunakan haknya dalam sengketa *aquo* ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah membantahnya dengan Jawabannya tertanggal 08 Mei 2020 yang terdiri atas Eksepsi dan Jawaban terhadap Pokok;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat sebagaimana diatas Penggugat telah menanggapi dengan Replik tertanggal 14 Mei 2020

*Hlm. 45 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/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)



yang pada pokoknya menyatakan berketetapan pada dalil-dalil gugatannya, dan atas Replik para Penggugat tersebut Tergugat telah menanggapinya dengan Duplik tertanggal 28 Mei 2020 yang pada pokoknya menyatakan berketetapan terhadap dalil-dalil Eksepsi dan Jawaban terhadap Pokok Perkaranya;-----

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :-----

**1. GUGATAN DALUWARSA (Melewati jangka waktu 90 hari);-----**

Penggugat merasa dirugikan kepentingannya sejak mendengar adanya lelang atas obyek sengketa aquo atau setidaknya tidaknya pada saat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Demak dalam perkara No.02/Pdt.G/2013/PN.Dmk tanggal 29 Januari 2014, Jo. Perkara No 164/PDT/2014/PT.SMG tanggal 21 Juli 2014, Jo. No. 139 K/Pdt/2015 karena setiap sertipikat Hak yang sudah dilekatkan Hak Tanggungan sudah mempunyai konsekuensi hukum logis mempunyai kekuatan esekutorial dan tidak mungkin bisa dihentikan proses yang akan menyertainya selanjutnya dalam pendaftaran haknya dari Pemenang Lelang. Jadi secara jelas yang tidak bisa disangkal oleh Penggugat sendiri, bukan sejak surat Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat merasa Kepentingan Penggugat dirugikan akan tetapi **sejak mengetahui telah dilelang** dan melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Demak tanggal 29 Januari 2014 bukan sejak surat Penggugat yang tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat tanggal 11 Februari 2020, sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan DALUWARSA telah melewati jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 yang telah dirubah menjadi Undang-undang No. 9 Tahun 2004;-----

**2. GUGATAN KABUR (OBSUCUUR LIBEL) ;-----**

Gugatan Penggugat patut dinyatakan **Gugatan Kabur** (Obsucuur Libel) karena dengan serta merta memerintahkan Tergugat untuk mencoret peralihan Hak Milik No. 11 /Desa Balerejo yang dasar Peralihan Haknya adalah Risalah Lelang akan tetapi tanpa ada

Hlm. 46 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



Pembatalan. Risalah Lelang yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (lc. KPKNL) terlebih dahulu, yang berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mempunyai Kekuatan Eksekutorial yang setingkatnya dengan Putusan Pengadilan.;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan Eksepsi Tergugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal yang berkaitan dengan formalitas sebuah gugatan yang tidak termuat dalam eksepsi yaitu upaya administratif sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa apakah Penggugat sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, telah terlebih dahulu menempuh upaya administratif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan atau tidak;-----

Menimbang, bahwa Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan:-----

- (1) *Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada pejabat pemerintahan atau atasan pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan;*-----
- (2) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas*
  - a. *Keberatan; dan;*-----
  - b. *Banding;*-----

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, pada Pasal 2 ayat

(1) dan Pasal 3 menyebutkan:-----

Pasal 2:-----

- (1) *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;*-----

Pasal 3:-----

- (1) *Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;*-----
- (2) *Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan*

Hlm. 47 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



*ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014  
tentang Administrasi Pemerintahan;-----*

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan hukum *in litis*,  
Majelis Hakim akan mempedomani aturan upaya administratif tentang  
penerbitan objek sengketa yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata  
Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11  
Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan ;-----

Menimbang, bahwa permasalahan hukum selanjutnya adalah  
Apakah Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana  
perintah Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang  
Penyelesaian Kasus Pertanahan?, Majelis Hakim mempertimbangkan dan  
menilainya sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum tersebut  
diatas setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dan tidak di  
bantah dalam jawaban Tergugat dikaitkan dengan Bukti P-1, ternyata  
Penggugat sudah melakukan/ sudah menempuh upaya administratif  
berupa keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak  
(Tergugat) selaku Pejabat yang menerbitkan objek sengketa namun  
sampai pada saat proses persidangan sengketa *aquo* berlangsung,  
Tergugat tidak memberikan jawaban ;-----

Menimbang, bahwa karena Penggugat sudah menempuh upaya  
administratif berupa keberatan maka Pengadilan Tata Usaha Negara  
dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk  
menyelesaikan sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan  
mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dengan pertimbangan hukum  
sebagai berikut;-----

**DALAM EKSEPSI;**-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat nomor 1 (satu)  
tentang tenggang waktu tersebut Majelis Hakim akan  
mempertimbangkannya sebagai berikut : -----

*Hlm. 48 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



Menimbang, bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan tenggang waktu Pengajuan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi sebagai berikut : -----

Ayat (1) : *tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif di terima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi; -----*

Ayat (2) : *pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikannya; -----*

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat halaman 1 (satu) yang menjadi objek sengketa adalah Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 jadi yang menjadi **objek sengketa bukan sertipikatnya akan tetapi peralihan haknya** dan kemudian berdasarkan Bukti P-1 ternyata Penggugat sudah melakukan upaya administratif berupa keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selaku Pejabat yang menerbitkan objek sengketa pada tanggal 11 Februari 2020 dan sampai saat gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha negara semarang Tergugat tidak menanggapi upaya administratif dari Penggugat;-----

Menimbang, bahwa permasalahan hukum selanjutnya adalah terhitung sejak kapan Penggugat yang telah melakukan upaya administratif namun tidak ditanggapi atau tidak dijawab dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara? ;-----

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum diatas Majelis Hakim akan menggunakan ketentuan Pasal 77 ayat (4),

Hlm. 49 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.





ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sebagai berikut:-----

Ayat (4) : *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. ;-----*

Ayat (5) : *Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.; ----*

Ayat (6) : *Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.;-----*

Ayat (7) : *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).;-----*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat mengenai tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari mengajukan gugatan haruslah dihitung sejak penyelesaian keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak permohonan keberatan telah diterima, namun tidak diselesaikan oleh Tergugat, dan sejak saat inilah akan menjadi pintu masuk bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian jika permohonan keberatan diajukan kepada Tergugat pada tanggal 11 Februari 2020, maka setelah 10 hari kerja dari tanggal tersebut, Tergugat tidaklah menyelesaikan permohonan keberatan tersebut pada tanggal 25 Februari 2020, maka tenggang waktu 90 hari kerja mengajukan gugatan haruslah dihitung setidaknya sejak tanggal 25 Februari 2020, dan gugatan *a quo* diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 02 Maret 2020 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu dalam mengajukan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sebagaimana ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif dan dikarenakan menurut Majelis Hakim Surat Gugatan yang diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara masih dalam tenggang waktu yang diatur oleh Peraturan Perundang-undangan yang

Hlm. 50 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.





mengatur, maka Eksepsi mengenai Tenggang waktu yang diajukan oleh Tergugat haruslah tidak di terima ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memepertimbangkan eksepsi Tergugat nomor 2 (dua) yaitu Gugatan Kabur (*Obsucuur Libel*) sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah gugatan Penggugat kabur (*Obsucuur Libel*) atau tidak, Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-undang Peratun menyebutkan :-----

- (1) *Gugatan harus memuat*:-----
- a. *nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya*;-----
  - b. *nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat*;-----
  - c. *dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa ukuran kabur atau jelasnya suatu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mencantumkan Identitas para pihaknya baik Penggugat maupun Tergugat dan mencantumkan dasar gugatan dan hal yang dimintakan untuk diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang ;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan gugatan Penggugat secara seksama, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mencantumkan identitas Penggugat maupun kuasa hukumnya serta telah mencantumkan identitas Tergugat yang termuat dalam gugatan halaman 1 (satu). Telah pula mencantumkan dasar gugatan sebagaimana yang termuat dalam gugatan halaman 2 (dua) sampai halaman 10 (sepuluh) dan telah mencantumkan hal dimintakan untuk diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sebagaimana yang termuat dalam gugatan halaman 11 (sebelas). Dengan demikian gugatan Penggugat telah jelas dan tidak kabur sebagaimana ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-undang Peratun;-----

Hlm. 51 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat yang mendalilkan gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), dinilai sebagai eksepsi yang tidak berdasar menurut hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah tidak di terima ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan dinyatakan tidak di terima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara/sengketa, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;-----

## **DALAM POKOK PERKARA** :-----

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan terutama ketentuan pasal 19 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 31 dan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Disamping itu penerbitan objek sengketa juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik terutama asas kecermatan dan asas kepastian hukum ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya mendalilkan penerbitan objek sengketa telah memenuhi ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan terutama telah sesuai menurut tata cara dan prosedur yang benar sebagaimana diatur dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita serta telah melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-5 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama **Mutoin. H** dan **Mahmudi** dan 1 (satu) orang ahli yang bernama **Dr. Muhammad Junaidi, S.H. M.H.** sedangkan Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-6 tanpa mengajukan saksi;-----

Hlm. 52 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/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 berdasarkan dalil gugatan Penggugat, dalil bantahan Tergugat, bukti-bukti dan saksi-saksi para pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat permasalahan hukum yang perlu dipertimbangkan yaitu apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku pada saat itu dan atau tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik?;-----

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku pada saat itu dan atau tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada aspek pengujian dari segi Hukum (*rechtmatigheid*) khususnya hukum Administrasi Negara yaitu pengujian dengan peraturan perundang-undangan yang meliputi aspek Kewenangan (*bevoegdheid*), Substansi dan Prosedur, serta pengujian dari aspek Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik;-----

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan objek sengketa dengan Peraturan Perundang-undangan, Majelis Hakim akan berpedoman pada asas yang berlaku dalam Pengujian di Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu Asas *ex tunc* yaitu Pengujian terhadap keputusan tata usaha negara dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat keputusan tata usaha negara tersebut diterbitkan/dikeluarkan;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa terbit pada tanggal 02 Mei 2019 sehingga Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat itu, oleh karenanya Majelis Hakim akan menguji kewenangan, substansi dan prosedur penerbitan SHM objek-objek sengketa dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat itu;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan mengenai pokok sengketa dalam hal ini sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum mengenai kewenangan Tergugat yaitu apakah Tergugat berwenang menerbitkan

*Hlm. 53 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa atau tidak, Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek-objek sengketa dapat dinilai dari segi materi (*bevoegdheid rational materiale*) dan tempat (*bevoegdheid ratione loci*); -----

Menimbang, bahwa terhadap kewenangan Tergugat dari segi materi (*bevoegdheid rational materiale*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa sumber Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan (*In Casu* Tergugat) untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Sertipikat Hak atas tanah dibatasi oleh ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :-----

(1) *Kepala Kantor Pertanahan Menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan atau Pembebanan Hak, jika salah satu Hak dibawah ini tidak penuhi:*-----

- a. *Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada kantor Pertanahan;*-----
- b. *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2);*
- c. *Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;*-----
- d. *Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*-----
- e. *Tanah yang bersangkutan menjadi Obyek Sengketa di Pengadilan;*
- f. *Perbuatan yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;*-----
- g. *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;*-----

Menimbang, bahwa dari bunyi norma tersebut di atas, menurut Majelis Hakim dilihat secara penafsiran sebaliknya (*A contrario*) apabila syarat-syarat dipenuhi secara keseluruhan/Kumulatif (tidak dalam keadaan/situasi syarat-syarat tersebut di atas), maka Tergugat berwenang untuk menerbitkan Pendaftaran Peralihan Sertipikat Hak atas Tanah ;-----

Hlm. 54 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa walaupun Tergugat mempunyai kewenangan untuk menerbitkan objek sengketa namun demikian Majelis Hakim akan menguji apakah Tergugat dalam menggunakan kewenangannya untuk menerbitkan objek sengketa tidak melakukan penyalahgunaan wewenang meliputi larangan melampaui wewenang, larangan mencampurkan wewenang dan/atau larangan bertindak sewenang-wenang (vide Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan, jawaban, replik, duplik, alat bukti surat/tulisan maupun alat bukti keterangan saksi, ahli serta kesimpulan yang diajukan oleh para pihak di persidangan maka terdapat fakta hukum yang relevan untuk dipertimbangkan dalam sengketa ini, sebagai berikut :-----

- Bahwa, pada tanggal 08 Februari 2010 telah terjadi peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> dari Sumiyatun kepada Mustofa berdasarkan akta jual beli nomor: 35/2010 tanggal 27 Januari 2010 dibuat oleh Leny Anggraenie selaku PPAT Kabupaten Demak (vide Bukti T-1) ;-----
- Bahwa, pada tanggal 08 Maret 2020 Sertipikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> dibebankan hak tanggungan nomor : 00321/2010 (vide Bukti T-1) ;-----
- Bahwa, terhadap akta jual beli nomor: 35/2010 tanggal 27 Januari 2010 dibuat oleh Leny Anggraenie selaku PPAT Kabupaten Demak yang menjadi dasar peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> dari Sumiyatun ke Mustofa dinyatakan batal dan menyatakan secara hukum bahwa Sumiyatun *incasu* Penggugat adalah pemilik sah Sertipikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas  $\pm$  8250 m<sup>2</sup> adalah oleh putusan nomor: 2/Pdt.G/2013/PN.Dmk tanggal 22 Januari 2014

Hlm. 55 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jo. Putusan kasasi nomor 139 K/Pdt/2015 tanggal 30 Juni 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti P-2 dan Bukti P-3);-----

- Bahwa, pada tanggal 09 April 2019 Tergugat mencatatkan royak Hak Tanggungan No. 00321/2010 dihapuskan berdasarkan surat dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Nomor : 001/DSP-2701/0211 Tanggal 26 Februari 2011 (Bukti T-1) ;-----
- Bahwa, pada tanggal 02 Mei 2019 Penggugat mencatatkan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ± 8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto (Bukti T-1) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas Majelis Hakim akan mengkaitkan dengan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sebagai berikut :-----

## Pasal 7

- (1) *Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB.*;-----
- (2) *Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban:*-----
  - k. *melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau Atasan Pejabat;* dan;-----
  - l. *mematuhi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.*;-----

## Pasal 18

- (3) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:---*
  - b. *bertentangan dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.*;-----

## Pasal 19

- (1) *Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan dengan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a dan Pasal 18 ayat (1) serta Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan secara sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat*

Hlm. 56 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) huruf c dan Pasal 18 ayat (3) tidak sah apabila telah diuji dan ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;-----

## Pasal 70

- (1) Keputusan dan/atau Tindakan tidak sah apabila:-----
- a. dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang tidak berwenang;-----
  - b. dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang melampaui kewenangannya; dan/atau;-----
  - c. dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang bertindak sewenang-wenang.;-----
- (2) Akibat hukum Keputusan dan/atau Tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi:-----
- a. tidak mengikat sejak Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan; dan;-----
  - b. segala akibat hukum yang ditimbulkan dianggap tidak pernah ada.;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa rangkaian tindakan hukum yang dilakukan tergugat sampai dengan menerbitkan objek sengketa dengan tidak mematuhi putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap adalah tindakan sewenang-wenang sehingga dengan merujuk ketentuan peraturan perundang-undangan diatas berakibat hukum bahwa semua tindakan hukum Tergugat sampai terbitnya objek sengketa yang mana tidak sesuai dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap menjadi tidak sah ;

Menimbang, bahwa berdasar keseluruhan rangkaian pertimbangan hukum di atas oleh karena terbukti bahwa penerbitan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat tidak sah karena diterbitkan bertentangan dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap maka cukup berdasar dan beralasan hukum apabila objek sengketa yaitu: **Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ± 8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 dinyatakan tidak sah;**-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan objek

Hlm. 57 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.



sengketa dari Penggugat yang disatukan dan menjadi satu kesatuan dengan gugatannya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keseluruhan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dikaitkan dengan alasan permohonan Penggugat maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa alasan Penggugat tersebut relevan dan beralasan hukum oleh karena adanya keadaan mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan seperti yang diisyaratkan pasal 67 ayat (4) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009 dan tidak adanya potensi kerugian negara, kerusakan lingkungan hidup dan/atau konflik sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan maka menurut hemat Majelis Hakim telah terpenuhi oleh alasan yang dikemukakan Penggugat dalam permohonan penundaan, kerugian mana tidak dapat diperbaiki pada keadaan semula bila seandainya gugatan pokok Penggugat dikabulkan Pengadilan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka permohonan Penggugat sebagaimana dimaksud pada gugatan Penggugat dengan dasar serta alasan permohonannya, serta oleh karena tidak ternyata adanya kepentingan umum dalam rangka pembangunan, tidak adanya potensi kerugian negara, kerusakan lingkungan hidup dan/atau konflik sosial yang mengharuskan tetap dilaksanakannya Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud, maka permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan dari Objek Sengketa *aquo*, harus dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa sesuai pasal 67 ayat (2), (3) dan (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009, maka penundaan ini berlaku sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, terkecuali ada penetapan atau putusan lain dikemudian hari ;-----

Hlm. 58 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.





dalam rangka melaksanakan tugasnya yang sudah menjadi komitmen Nasional, untuk itu hendaknya Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat membantu kelancaran proses penyelesaian perkara gugatan dan melaksanakan putusan atau penetapan Pengadilan dengan sebaik-baiknya” ;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (vrije bewijs) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka sesuai dengan ketentuan dalam pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;-----

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

**Dalam Penundaan**

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Objek Sengketa ;-----
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda daya berlaku objek sengketa yaitu Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ±

*Hlm. 60 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019, sampai ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap;-----

## Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima;-----

## Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan tidak sah Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ± 8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 yang telah diterbitkan oleh Tergugat;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ± 8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019;-
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan kedudukan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 11/Desa Balerejo tanggal 19 Juni 1978 Gambar Situasi No. 558/1978 Luas ± 8250 m<sup>2</sup> berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL Semarang No. 172/2011 tanggal 24 Februari 2011 beralih ke Dedy Setyawan Haryanto tanggal peralihan 2 Mei 2019 menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sumiyatun (Penggugat);-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 481.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pada hari **Selasa** tanggal 04 Agustus 2020 oleh kami **GUGUM SURYA GUMILAR, S.H.,M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis **CHRISTIAN EDNI PUTRA, S.H.**,

Hlm. 61 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



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

**ERNA DWI SAFITRI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota,  
Putusan tersebut diucapkan dan disampaikan dalam persidangan secara elektronik (e-court) pada hari **Kamis**, tanggal 06 Agustus 2020 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **TJAHJONO WIBOWO, SH.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;-----

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

ttd

ttd

**CHRISTIAN EDNI PUTRA, S.H.**

**GUGUM SURYA GUMILAR, S.H.,M,H**

ttd

**ERNA DWI SAFITRI, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd

**TJAHJONO WIBOWO, S.H.**

*Hlm. 62 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/PTUN.SMG.*





Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran Gugatan	Rp. 70.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 200.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	Rp. 205.000,-
4. Materai Putusan	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 481.000,-

(empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah)

Hlm. 63 dari 63 hlm. Putusan Nomor :23/G/2020/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)