



**PUTUSAN**

**Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court Mahkamah Agung) yang bersidang di gedung yang telah disediakan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor : 34 Bandung, telah menjatuhkan putusan, dalam sengketa antara :

**GOSMAF SIMANULLANG**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal

Jalan Moh Nail No. 2 KP Sugutamu , RT. 005, RW. 025,  
Kelurahan Sukmajaya, Kota Depok 16412, Pekerjaan  
Wiraswasta, Alamat e-mail gosmafzsim@gmail.com ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
13 November 2023, memberi kuasa kepada ;

1. JATINO SIMANULLANG, SH ;
2. GUNARTO SIMANJUNTAK, SH ;
3. SELAMET GIONO, SH ;

Kesemuannya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Advokat atau Penasehat Hukum pada Kantor Hukum  
JHS & Rekan, yang tergabung dalam Pemangku Law  
Office Group yang berlatar kantor di Gedung  
Perkantoran Graha STIO Lantai 3C KM 2, Jalan  
Sholeh Iskandar, Tanah Sareal, Kota Bogor,  
Jawa Barat Alamat e-mail : manullanglawyer2  
@yahoo.com

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

**M E L A W A N**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, berkedudukan di

Jalan Boulevard, Sektor Anggrek Kota Kembang Grand  
Halaman 1 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



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

Depok City, Kota Depok ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor : 107/SKU-MP.02.03-32.76/XI/2023, Tanggal 22  
November 2023, memberi kuasa kepada ;

1. GALANG RAMBU SUKMANA, SH;
2. MURDIANTO H. SAKTI, SH ;
3. NANA SUMARNA, SH ;
4. NIKE GIFITRIANI, S.Kom ;
5. MEENA Z. LARASSATI, SH ;
6. MOCH. RIDHO PRADANA ;;
7. LATIF ROHMANI ;
8. MOCH. AFIF QOMARUDIN ;
9. GIANNI RIZKYA L.D.,A.Md ;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
PNS (Pegawai Negeri Sipil) maupun PPNPN (Pegawai  
Pemerintah Non Pegawai Negeri), pada Kantor  
Pertanahan Kota Depok, Berkedudukan di Boulevard  
Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota  
Depok, alamat E-mail: [ppsdepok2022@gmail.com](mailto:ppsdepok2022@gmail.com);  
Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT** ;

2. **NAPTALINA SIPAYUNG**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat  
Tinggal Jalan Jalan Kenanga No. 5A, RT. 003, RW.  
008, Kel/Desa Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota  
Depok, Provinsi Jawa Barat, Pekerjaan Pegawai Negeri  
Sipil (PNS) Alamat e-mail  
[naftalina\\_sipayung@yahoo.com](mailto:naftalina_sipayung@yahoo.com) ;

Halaman 2 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II**

## INTERVENSI :

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 140/PEN-DIS/2023/PTUN.BDG, tanggal 20 November 2023, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 140/PEN-MH/2023/PTUN.BDG tanggal 20 November 2023, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;
3. Surat Plh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 140/PEN-PPJS/2023/PTUN.BDG tanggal 20 November 2023, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 140/PEN-PP/2023/PTUN.BDG tanggal 20 November 2023, tentang Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 140/PEN-HS/2023/PTUN.BDG tanggal 20 Desember 2023, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 140/PEN-PP/2023/PTUN.BDG tanggal 06 Desember 2023, tentang Penunjukan Pergantian sementara Panitera Pengganti ;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 140/PEN-MH/2023/PTUN.BDG tanggal 7 Februari 2024, tentang Penunjukan Pergantian Sementara Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;
8. Surat gugatan Penggugat tanggal 17 November 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 20 November 2023, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 20 Desember 2023 dan terdaftar dalam register perkara Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG;
9. Putusan Sela Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon atas nama **NAPTALINA SIPAYUNG**, sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam Halaman 3 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG, tanggal 27 Desember 2023 ;

10. Telah membaca berkas perkara, mendengarkan keterangan dari Para pihak di Persidangan dan telah mendengar keterangan saksi dari Penggugat ;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 17 November 2023, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 20 November 2023 dan telah terdaftar dalam Register Perkara Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 20 Desember 2023, yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar objek sengketa *in litis*, yakni ;

### I. OBJEK SENGKETA TATA USAHA NEGARA ;

Adapun yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini yaitu:

Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 yang dicatatkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok ;

### II. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF ;

1. Bahwa pada tanggal 28 Februari Penggugat mendapatkan surat dari Bank MANDIRI (sebagai penerima agunan) bahwa tanah milik dari Penggugat telah dilelang melalui kantor lelang BOGOR dimana pelaksanaan lelang nya tanggal 22 Februari 2023 ;
2. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut, Bank Mandri tidak memberitahukan kepada Penggugat siapa yang menjadi pemenangnya ;

Halaman 4 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam perjalanannya sekitar pertengahan bulan maret 2023, pemenang lelang yang bernama NAPTALINA SIPAYUNG datang menjumpai Penggugat dan mengatakan kalau NAPTALINA SIPAYUNG sebagai pemenang lelang nya;
4. Bahwa atas hal tersebut diatas Penggugat merasa tidak terima kemudian penggugat mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 29 Maret 2023 dengan nomor registrasi perkara No. 79/Pdt. Bth/2023/PN. Dpk terkait mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT.BANK MANDIRI (Persero) Tbk ,cq PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Consumer Loans Business Outlet Depok, Margo City Mall GF 12 A yang melaksanakan Pelelangan tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku atas sebidang tanah Penggugat yang terletak di Rt 005 Rw 025 Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat ;
5. Selama proses pelaksanaan mediasi NAPTALINA SIPAYUNG maupun BPN Kota DEPOK tidak pernah menunjukkan sertifikat hak milik tersebut termasuk didalam pencatatan peralihan hak milik ;
6. **Bahwa pada saat agenda jawaban yaitu pada tanggal 31 Agustus 2023, Penggugat baru mengetahui bahwa bidang tanah Penggugat tersebut telah beralih menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG lewat jawaban yang diberikan oleh NAPTALINA SPAYUNG sebagai Terlawan III ;**
7. Bahwa sekitar tanggal 31 Agustus 2023 Penggugat mendapatkan informasi secara tertulis bahwa diatas tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> atas nama GOSMAF SIMANULLANG menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 yang dicatatkan oleh Kepala

Halaman 5 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



Kantor Pertanahan Kota Depok ketika Penggugat menghadiri persidangan dengan agenda jawaban dari Tergugat di Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 31 Agustus 2023 ;

8. Bahwa secara fisik Penggugat baru lihat ketika pembuktian yaitu pada tanggal 24 Oktober 2023 ;

9. Bahwa atas pencatatan peralihan hakobjek sengketersebut kuasa hukum penggugat telah melakukan upaya hukum administrasi yaitu dengan surat **Nomor : 263/X/SKB/BPN.DPK/2023** perihal Surat Keberatan yang telah dilakukan oleh Penggugat tertanggal 24 Oktober 2023 dan berkas **Nomor : 273/X/Banding/Kanwil BPN Jawa Barat/2023** perihal Banding Administrasi tertanggal 6 November 2023, dan sampai Gugatan ini didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung belum ada penyelesaian dari Tergugat/atasan Tergugat(Kanwil BPN Jawa Barat)untuk menyelesaikan upaya keberatan dan Banding Penggugat. Sedangkan Gugatan ini diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 17 November 2023 dengan masih memenuhi **Pasal 5 ayat (1) PERMA RI No. 6 tahun 2018 yang mengatakan;**

***“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi” ;***

10. Bahwa atas informasi tersebut Penggugat merasa keberatan dan Penggugat telah mengajukan upaya administratif sebagaimana yang disebutkan dan diamanatkan dalam PERMA RI No.6 tahun 2018 BAB II tentang Kewenangan **Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan :**

Halaman 6 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG





***“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi” ;***

**11.** Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam ***Pasal 75 ayat (2) UU No.30 tahun 2014 tentang ADMINISTRASI NEGARA yang menyatakan:***

***“Upaya administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:***

**a. Keberatan;**

**b. Banding;**

**a. Keberatan ;**

**1.** Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif keberatan yaitu pada tanggal 24 Oktober 2023 sebagaimana dengan suratkeberatan Penggugat No.263/X/SKB/BPN.DPK/2023 ;

**2.** Bahwa atas surat keberatan tersebut sampai pada gugatan ini kami ajukan Pihak Tergugat tidak pernah melakukan penyelesaian atau menanggapi surat keberatan Penggugat ;

**3.** Bahwa sesuai dengan ***Pasal 77 ayat (4) UU No.30 tahun 2014 tentang ADMINISTRASI NEGARA menyatakan***

***“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan paling lama 10 hari kerja” dan ayat (5) mengatakan “bahwa dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan” ;***

**B. Banding ;**

**1.** Bahwa setelah upaya administrasi berupa keberatan tidak ada informasi/tanggapan dari Tergugat, maka kami sebagai Penggugat telah mengajukan Banding Administrasi kepada pihak KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI JAWA BARAT (sebagai atasan Tergugat) yaitu dengan surat No.

Halaman 7 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

273/X/Banding/Kanwil BPN Jawa Barat/2023 tertanggal 06 November 2023 ;

2. Bahwa atas surat Banding administrasi tersebut sampai pada gugatan ini kami ajukan Pihak Tergugat maupun atasan Tergugat (kanwil BPN Jawa Barat) tidak pernah melakukan penyelesaian atau menanggapi surat Banding administrasi Penggugat ;

Dengan demikian Upaya administratif berupa Keberatan dan banding yang telah diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat sebagaimana amanat Pasal 2 PERMARI No. 6 tahun 2018 ;

### III. KEWENANGAN MENGADILI ;

1. Bahwa sesuai dan berdasarkan Pasal 1 angka 10 UU PTUN telah mendefinisikan sengketa tata usaha negara sebagai, "sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik dipusat maupun daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
2. Bahwa dalam hal ini sengketa yang terjadi adalah antara orang yaitu gosmaf Simanullang dengan badan atau pejabat tata usaha negara yang ada di daerah yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok ;
3. Bahwa, objek sengketa adalah surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat (Vide Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009), dengan alasan sebagai berikut;

A. Konkret :

Halaman 8 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat adalah Keputusan yang bersifat konkret, karena tersebut benar-benar nyata tidak abstrak. Keputusan ini dibuat dan ditandatangani atas nama Tergugat.

B. Individual :

Bahwa, keputusan yang dibuat dan diterbitkan Tergugat adalah bersifat individual, karena dalam keputusan tersebut jelas diperuntukan untuk mengalihkan kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel.Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> atas nama GOSMAF SIMANULLANG berdasarkan akta jual beli Nomor 73/2013 tanggal 13 Maret 2013 kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG ;

C. Final :

Bahwa, keputusan yang dibuat dan diterbitkan Tergugat bersifat final karena tidak membutuhkan lagi persetujuan dari lembaga atau pihak lain baik secara vertikal maupun horizontal dan telah menimbulkan akibat hukum, yang merugikan secara langsung kepada Penggugat dan pelaksanaannya tidak memerlukan putusan lebih lanjut ;

4. Bahwa obyek sengketa adalah **Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 yang dicatatkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat sesuai Pasal 1 angka 9, Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986**

Halaman 9 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



*tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 (selanjutnya disebut UU PTUN) yang berbunyi:*

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

5. Bahwa menurut pendapat Dr. S.F.Marbun, S.H.,M.Hum dalam bukunya yang berjudul “Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia” (Cetakan Ketiga (Revisi), Juni 2011 (FH UII Press)) pada halaman 175 menyebutkan pada intinya obyek sengketa bersifat konkret artinya :“Obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak tetapi bewujud, tertentu atau dapat ditentukan” ;

Bahwa Dalam hal ini obyek sengketa tersebut ditandatangani dan diterbitkan oleh Tergugat ;

a. Bahwa menurut pendapat Dr. S.F.Marbun, S.H., M.Hum dalam bukunya yang berjudul “Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia” (Cetakan Ketiga (Revisi), Juni 2011 (FH UII Press)) pada halaman 175 menyebutkan pada intinya obyek sengketa bersifat Individual artinya ;  
“Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju”

Halaman 10 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



b. Bahwa obyek sengketa bersifat individual, yaitu hanya ditujukan kepada pribadi yaitu Naptalina Sipayung bukan kepada umum;

c. Bahwa menurut pendapat Dr.S.F.Marbun, S.H.,M.Hum dalam bukunya yang berjudul “Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Adminstrasi di Indonesia” (Cetakan Ketiga (Revisi), Juni 2011 (FH UII Press) pada halaman 175 menyebutkan pada intinya obyek sengketa bersifat final artinya ; “Keputusan tersebut telah bersifat definitif sehingga mempunyai akibat hukum tertentu.”

Bahwa obyek sengketa bersifat final atau definitif, yaitu tidak membutuhkan persetujuan dari lembaga atau pihak lain baik secara vertikal maupun horizontal dan karenanya telah menimbulkan akibat hukum dan merugikan secara langsung bagi Penggugat serta tidak terdapat upaya administratif yang tersedia bagi Penggugat (Vide Pasal 48 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

d. Bahwa obyek sengketa bukanlah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dikecualikan dari pengertian Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena “dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau Peraturan Peraturan lain yang bersifat pidana” sebagaimana diatur dalam Pasal 2 angka 4 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

6. Bahwa oleh karena yang menjadi obyek sengketa gugatan a quo adalah Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada

Halaman **11** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 yang dicatatkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Tata Usaha Negara Buku II Edisi 2009.

7. Bahwa, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang mengadili perkara ini ;
8. Bahwa, objek sengketa merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah dan pemegang sertipikat tersebut, karena tidak dapat melakukan kegiatan apalagi atas tanah dan bangunan tersebut ;
9. Bahwa, objek sengketa bukanlah keputusan pejabat tata usaha negara yang dikecualikan dari pengertian keputusan pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 angka 4 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
10. Bahwa pengadilan tata usaha negara bandung berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana redaksi pasal 47 UU PTUN.

#### **IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT ;**

1. Bahwa Penggugat merupakan Pemilik atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> atas nama GOSMAF SIMANULLANG berdasarkan akta jual beli Nomor 73/2013 tanggal 13 Maret 2013.

Halaman **12** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah diagunkan oleh Penggugat ke Bank Mandiri tanggal 4 November 2014 sampai saat ini.
3. Bahwa sampai saat ini tanah dan bangunan tersebut masih dihuni/ditempati dan dikuasai oleh Penggugat.
4. Bahwa tanah dan bangunan milik dari Penggugat tersebut telah dijual oleh Bank Mandiri lewat kantor lelang Bogor pada tanggal 22 Februari 2023.
5. Bahwa atas penjualan secara lelang tersebut yang menjadi pemenang lelang adalah NAPTALINA SIPAYUNG dan sudah dilakukan pencatatan peralihan nama oleh Pihak Tergugat.
6. Bahwa sampai sekarang diatas tanah tersebut selain sebagai tempat tinggal, Penggugat juga menjadikan bidang tanah tersebut sebagai tempat usaha milik Penggugat serta dikuasai secara terus menerus.
7. Bahwa saat ini diatas tanah tersebut telah beralih menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG.
8. Bahwa saat ini ekonomi dari Penggugat sudah mulai membaik dikarenakan mulai dari bulan februari 2023 (sebelum rumah dilelang) penggugat telah bekerja kembali dan sudah punya pendapatan dan sanggup untuk menyicil angsuran rumah tersebut.
9. Bahwa atas keadaan ekonomi penggugat yang sudah sanggup dan mampu untuk menyicil kembali maka keinginan penggugat untuk melanjutkan cicilan.
10. Bahwa dikarenakan telah dilelang serta telah terjadi pencatatan peralihan hakobjek sengketa yang dibuat oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena dengan beralihnya objek gugatan yang tidak benar, maka telah mengganggu kenyamanan Penggugat yang tinggal diatas bidang tanah tersebut serta mengganggu Penggugat dalam menjalankan bisnis usahanya di bidang tanah tersebut. Disamping itu telah

Halaman 13 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



menghambat keinginan atau pun rencana Penggugat untuk melanjutkan cicilan rumah tersebut dikarenakan telah dijual dan telah terjadi peralihan nama.

**11.** Bahwa pencatatan peralihan hakobyek sengketa nyata–nyata telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Akibat Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023tersebut Penggugat telah menderita kerugian materil, antara lain, berupa hilangnya kesempatan Penggugat untuk memiliki rumah itu kembali Penggugat diatas tanah tersebut sebagai pemilik tanah tersebut di atas dikarenakan tidak bisa lagi melakukan angsuran kepada pihak bank Mandiri, karena itu kepentingan Penggugat untuk membatalkan obyek sengketa dengan melakukan upaya hukum yang sah dan konstitusional adalah jelas dan beralasan hukum, karena didasarkan atas kerugian yang nyata. Karena itu pula Penggugat menganggap bahwa adagium “point de interest point de'action” telah terpenuhi untuk melakukan gugatan ini;

**12.** Penggugat selaku pihak pemilik sah atas tanah tersebut sangat dirugikan kepentingannya dan hak keperdataannya serta putus nya hubungan hukum secara administrasi antara Penggugat terhadap tanah yang menjadi objek Keputusan Tergugat tersebut yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materil sehingga memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan.

**13.** Demikian obyek sengketa tersebut bertentangan dengan Asas – Asas Umum Pemerintahan yang Baik dan bertentangan dengan peraturan perundang–undangan yang berlaku, oleh karena itu gugatan Penggugat ini telah memenuhi ketentuan

Halaman **14** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG





**Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;**

**Pasal 53 ayat (1) berbunyi:**

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

#### **V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN**

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan Pemilik atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023, namun pencatatan peralihan hak tersebut tidak sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
2. Bahwa Penggugat sampai saat ini masih menempati dan menguasai bidang tanah tersebut ;
3. Bahwa sampai saat ini hanya bidang tanah tersebut yang menjadi satu-satunya sumber penghidupan dari Penggugat karena Penggugat sudah mengeluarkan banyak biaya untuk memperoleh dan mengurus bidang tanah tersebut ;
4. Bahwa sampai sekarang diatas tanah tersebut selain sebagai tempat tinggal, Penggugat juga menjadikan bidang tanah tersebut sebagai tempat usaha milik Penggugat serta dikuasai secara terus menerus ;
5. Bahwa saat ini diatas tanah tersebut telah menjadiatas nama NAPTALINA SIPAYUNG dimana Tergugat melakukan proses

Halaman 15 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



pencatatan peralihan hak sertifikat menjadi atas nama Naptalina Sipayung tidak sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

6. Bahwa proses pencatatan peralihan hak sertifikat menjadi atas nama Naptalina Sipayung tersebut dilakukan oleh Tergugat padahal masih ada proses persidangan di Pengadilan Negeri Depok dengan nomor perkara No.79/Pdt.Bth/2023/PN. Dpk dan masih berjalan hingga saat ini ;

7. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok atas objek sengketa tersebut pada tanggal 23 Maret 2023 dan persidangan awal yaitu pada tanggal 18 April 2023 ;

8. Bahwa Tergugat telah melakukan proses Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 padahal Tergugat sudah mengetahui bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 23 Maret 2023 dan persidangan awal yaitu pada tanggal 18 April 2023 ;

9. Bahwa jika kita melihat proses Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023, seharusnya Tergugat tidak melakukan proses Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 tersebut dikarenakan Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan

Halaman 16 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



Negeri Depok pada tanggal 23 Maret 2023 dan persidangan awal yaitu pada tanggal 18 April 2023 ;

10. Bahwa pencatatan peralihan hak objek sengketa yang dibuat oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena dengan terbitnya objek gugatan yang tidak benar, maka telah mengganggu kenyamanan Penggugat yang tinggal diatas bidang tanah tersebut serta mengganggu Penggugat dalam menjalankan bisnis usahanya di bidang tanah tersebut. Disamping itu telah menghambat keinginan atau pun rencana Penggugat untuk melakukan renovasi bangunan Penggugat diatas tanah tersebut sebagai pemilik tanah tersebut di atas dikarenakan tidak bisa lagi melakukan proses izin pembangunan ;

11. Bahwa Penggugat dirugikan karena tindakan dari Tergugat yang melakukan **Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023** dimana pencatatan peralihan hak sertifikat tersebut tidak sesuai dengan peralihan hak sertifikat yang benar ;

12. Bahwa dengan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 namun faktanya proses persidangan atas objek sengketa masih sedang berjalan hingga saat ini di pengadilan Negeri Depok dan penguasaan fisik atas tanah tersebutpun juga masih dikuasai oleh Penggugat ;

Adapun fakta-fakta yang mendasari diajukan gugatan ini :



**A. PENCATATAN PERALIHAN HAK OBJEK SENGKETA  
BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG  
BERLAKU:**

1. Bahwa Gugatan a quo bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a). Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

*"Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

2. Bertentangan dengan ketentuan **Pasal 92 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang hak Pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan Pendaftaran Tanah ;**

**Ketentuan Pasal 92 ayat (1) berbunyi:**

*" Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak."*

Bahwa apabila dicermati, tanah yang didaftarkan peralihan haknya tersebut masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Depok dan sampai saat ini persidangan masih sedang berjalan ;

3. Bahwa tindakan dari Tergugat yang telah melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 Mei 2023, telah melukai rasa keadilan pada diri Penggugat dimana Tergugat sendiri tidak melakukan tugas dan kewajibannya sebagaimana yang telah diamanahkan oleh undang-Undang yaitu menolak

Halaman 18 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dalam hal tanah merupakan objek perkara pengadilan ;

4. Bahwa Tergugat dalam mengalihkan hak Objek sengketa telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku dimana Tergugat tetap melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak dalam hal tanah yang merupakan objek perkara pengadilan ;

5. Bahwa dikarenakan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023, telah terbukti tidak benar dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dapat dibuktikan hal tersebut maka secara Substansi sesungguhnya Tergugat dapat melakukan pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.11 tahun 2016 pasal 4 ayat (2) yang berbunyi “ Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan Pengaduan Masyarakat ;

6. Bahwa penegasan dilakukan dalam Pasal 8 ayat 1 Peraturan menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berbunyi” setelah menerima berkas pengaduan dari Petugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat(2), pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada kantor Pertanahan, mengadministrasikan pengaduan dimaksud dalam Registrasi Penerimaan Pengaduan ;

Halaman **19** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



7. Bahwa dalam peristiwa peralihan hak objek sengketa, Penggugat sudah berusaha namun Tergugat mengabaikan kewenangannya dalam penyelesaian sengketa ini ;

8. Disamping itu juga bahwa secara substansi bahwa perkara ini masih bisa diselesaikan oleh Tergugat tanpa harus melalui lembaga peradilan ;

**B. BAHWA PENCATATAN PERALIHAN HAK OBYEK SENGKETA TIDAK MEMENUHI ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK;**

Bahwa Gugatan a quo diajukan dengan alasan obyek sengketa gugatan bertentangan dengan Asas – asas Umum Pemerintahan yang Baik (“AAUPB”) atau *algemene beginselen van behoorlijk bestuur* atau *good governance*. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta penjelasannya, yang menyatakan :

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

Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas - asas umum pemerintahan yang baik. Adapun asas - asas umum pemerintahan yang baik yang dilanggar oleh Tergugat adalah :

1. Asas Kepastian hukum ;
2. Asas Kecermatan ;
3. Asas Ketidakberpihakan ;

**I. ASAS KEPASTIAN HUKUM ;**

1. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai bidang tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> atas nama GOSMAF SIMANULLANG;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dalam perkara *a quo* Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah dengan dasar pemegang hak milik tanah sengketa telah mengalami ketidakpastian hukum karena Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 ;

3. Bahwa Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 tersebut dilakukan oleh Tergugat padahal atas objek sengketa masih dalam proses berperkara di Pengadilan Negeri Depok dengan nomor perkara No.79/Pdt.Bth/2023/PN. Dpk ;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat sebagai pihak yang telah memiliki hak atas tanah maka Penggugat berhak mendapatkan kepastian hukum untuk meneruskan atau menjalankan usaha (*going concern*) ataupun rumah secara tenang tanpa gangguan dari pihak manapun. Namun demikian, Tergugat telah mengabaikan kepastian hukum bagi Penggugat dengan menerbitkan obyek sengketa gugatan sehingga Penggugat tidak dapat melanjutkan rencana diatas tanah tersebut ;

5. Bahwa Tergugat telah melakukan peralihan hak atas obyek gugatan tanpa disertai pertimbangan yang matang dengan mengabaikan asas kepastian hukum. Sehingga di lokasi tersebut telah terjadi Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama

Halaman 21 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

### 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)



NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023, maka Penggugat merupakan pihak yang sangat dirugikan ;

6. Bahwa kepastian hukum sangat erat kaitannya dengan rasa keadilan. Keadilan merupakan tindakan untuk memberikan kepada setiap orang apa yang semestinya untuknya atau menjadi haknya. Hal ini sebagaimana konsep keadilan yang dinyatakan oleh Ulpianus dan konsep keadilan Justinian, sebagaimana yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo dalam buku “Ilmu Hukum”, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Tahun 2000, halaman 163, yang menyatakan : “Keadilan adalah kemauan yang bersifat tetap dan terus-menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang semestinya untuknya (*lustitia est constans et perpetua voluntas ius suum cuique tribuendi-Ulpianus*)”; “Keadilan adalah kebajikan yang memberikan hasil, bahwa setiap orang mendekati apa yang merupakan bagiannya (Keadilan Justinian)”. Dengan demikian sudah seharusnya jika Penggugat sebagai pemegang hak mendapatkan jaminan kepastian hukum sehingga Penggugat tidak menjadi korban kebijakan pemerintah (in casu Tergugat);

## **II. ASAS KECERMATAN ;**

1. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai bidang tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> atas nama GOSMAF SIMANULLANG ;
2. Bahwa Tergugat secara dengan tidak cermat telah melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 padahal atas objek sengketa tersebut masih dalam proses berperkara di Pengadilan Negeri Depok ;

Halaman 22 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



3. Bahwa Tergugat tidak menjalankan fungsinya sebagaimana mestinya, dimana Tergugat tidak dengan cermat melihat, menilai dan mempertimbangkan untuk mengalihkan objek sengketa milik Penggugat menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG ;

4. Bahwa dalam hal melakukan pendaftaran peralihan hak, sebelum dilakukan pendaftaran hak, Tergugat harusnya cermat dan tidak lalai dan tidak tergesa-gesa melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 karena masih dalam proses berperkara di Pengadilan Negeri depok ;

**III. ASAS KETIDAKBERPIHAKAN ;**

1. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai bidang tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> atas nama GOSMAF SIMANULLANG ;

2. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah dengan dasar pemegang hak milik tanah sengketa telah mengalami ketidakpastian hukum karena Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 ;

3. Bahwa Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas

Halaman 23 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 tersebut dilakukan oleh Tergugat padahal atas objek sengketa masih dalam proses berperkara di Pengadilan Negeri Depok dengan nomor perkara No.79/Pdt.Bth/2023/PN. Dpk ;

4. Bahwa Penggugat sudah pernah menyampaikan kepada Tergugat jauh sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok untuk tidak melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 namun Tergugat mengabaikannya ;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat melihat bahwa ada keberpihakan Tergugat terhadap pihak-pihak yang berkepentingan yang ingin mengambil untung sehingga Tergugat melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023. Dengan demikian, Tergugat telah mengabaikan Asas Ketidakberpihakan bagi Penggugat dengan melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 sehingga Penggugat tidak dapat melanjutkan rencana diatas tanah tersebut ;

6. Bahwa Tergugat telah melakukan pencatatan peralihan hak atas obyek gugatan tanpa disertai pertimbangan yang matang dengan mengabaikan asas keberpihakan. Sehingga di lokasi

Halaman 24 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

## 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)



tersebut telah terjadi Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023, maka Penggugat merupakan pihak yang sangat dirugikan ;

## **II. PETITUM ;**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG kepada atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat berbeda dengan kami Mohon putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal **03 Januari 2024** sebagaimana yang disampaikan pada persidangan melalui aplikasi

Halaman **25** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E-Court dan diverifikasi pada tanggal **03 Januari 2024**, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

## I. DALAM EKSEPSI ;

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat;

### 2. Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan (*Exceptio Declinatoire*)

Bahwa terbitnya sertifikat hak atas tanah oleh lembaga yang berwenang (dalam hal ini Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional beserta jajarannya) terdapat dua peristiwa ranah hukum yang melatar belakangnya, yakni:

**Pertama:** Peristiwa sebelum didaftarkan yaitu menyangkut alas hak, perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut perolehan tanah yang dilakukan oleh calon subyek hak (contohnya alas hak berupa girik, kekitir, petuk, kohir, eigendom verponding, sertifikat dan lain sebagainya, perbuatan hukum seperti: jual beli, hibah, pelepasan hak, inbreng dan lain sebagainya), ketika itu terjadinya *lavering*, berpindahnya hak dan kewajiban dari pemegang hak yang satu kepada calon penerima hak yang lain kesemuanya itu bersifat perdata (Hukum Perdata) hanya mengikat para pihak, sehingga apabila ada perbuatan melawan hukum pada peristiwa pertama ini merupakan kewenangan Peradilan Umum/Peradilan Negeri;

**Kedua:** Peristiwa didaftarkanya perolehan hak pada peristiwa pertama di atas ke lembaga yang berwenang agar diperoleh pengesahan yang bersifat publikatif (Asas Konstitutif dan Publisitas mengikat para pihak dan juga pihak ketiga), hal ini masuk ke wilayah hukum publik merupakan kewenangan Negara/Lembaga Negara, apabila terjadi perbuatan melawan hukum pada peristiwa kedua ini (yang menyangkut prosedur

Halaman 26 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

administratif penerbitan hak atas tanah), akan menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa ternyata inti persoalan yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah mengenai peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No.5294/Baktijaya, seluas 184 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3042/BAKTIJAYA/2000 tanggal 02-02-2000, diterbitkan di Kota Depok tanggal 04-02-2000, terletak di Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, yang semula tercatat atas nama GOSMAF SIMANULLANG (Penggugat) menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 295/32/2023 tanggal 22-02-2023 yang dibuat oleh IRAWAN KUSUMA, S.H., M.H., selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, dengan demikian menurut hemat Tergugat yang perlu ditekankan terlebih dahulu adalah mengenai pokok perselisihan sesungguhnya (*objectum litis*) dalam perkara *a quo*, apakah terletak pada lapangan hukum privat atau lapangan hukum publik, dimana apabila terletak pada lapangan hukum privat maka menjadi kewenangan peradilan umum, sedangkan jika menyangkut lapangan hukum public maka menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara.

Bahwa gugatan Penggugat sejatinya lebih menitik beratkan kepada persoalan masalah kepemilikan hak atas tanah (perdata biasa), oleh karenanya itu tidak tepat Penggugat mengajukan gugatannya kepada Peradilan Tata Usaha Negara yang seharusnya diajukan hanya kepada Peradilan Umum/Pengadilan Negeri, dan dapat disimpulkan bahwa meskipun hak menguji atas keabsahan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan dan atau prosedural adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha negara,

Halaman 27 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



tetapi jika dalam sengketa Tata Usaha Negara tersebut terdapat sengketa perdata mengenai pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka sengketa perdata tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu dalam Peradilan Umum, dan berdasarkan seluruh alasan hukum di dalam gugatan Penggugat, jelas dan tegas gugatan dalam perkara a quo adalah merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah karena terdapat konflik sengketa kepentingan antara Penggugat dengan pemegang hak atas tanah obyek sengketa, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu siapakah yang berhak terhadap kepemilikan tanah yang disengketakan di peradilan umum, hal ini sejalan dengan kaedah hukum yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- a. No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang berbunyi:

*"Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata"*

- b. No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2000 tentang Kompetensi Absolut, yang menyatakan:

*"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya"*

- c. No. 581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007 yang berbunyi:

*"Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan objek sengketa a quo yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri"*

Halaman 28 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



d. No. 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009 yang berbunyi:

*"Bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu di peradilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam objek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya"*

e. No. 82 K/TUN/2009 tanggal 26 Juli 2010 yang berbunyi:

*"Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/Judex Factie tidak salah dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam perkara a quo terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara Perdata di Pengadilan Negeri, maka putusan Judex Factie yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah tepat dan benar".*

Bahwa dalam permasalahan ini masih terdapat perkara perdata yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Depok yang terdaftar dalam Register Perkara No. 79/Pdt.BTH/2023/PN.Dpk antara GOSMAF SIMANULLANG selaku Pelawan melawan PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. selaku Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor selaku Terlawan II, NAPTALINA SIPAYUNG selaku Terlawan III, dan Kantor Pertanahan Kota Depok selaku Terlawan IV, yang sampai saat ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Bahwa berdasarkan seluruh alasan hukum di dalam gugatannya, jelas dan tegas gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah karena terdapat

Halaman 29 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



konflik sengketa kepentingan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu siapakah yang berhak terhadap kepemilikan tanah yang disengketakan. Oleh karenanya dapat dinyatakan cukup beralasan hukum eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili dinyatakan diterima dan kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Varkelijk Verklaard*);

**3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

Bahwa Penggugat mengklaim bidang tanah obyek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 5294/Baktijaya, tercatat atas nama NAPTALINA SIPAYUNG, seluas 184 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3042/BAKTIJAYA/2000 tanggal 02-02-2000 diterbitkan di Kota Depok tanggal 04-02-2000, terletak di Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, namun Penggugat tidak secara rinci menjelaskan letak maupun batas-batas bidang tanahnya, hal tersebut tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi:

*“karena dalam surat gugatan tidak disebutkan ( dicantumkan ) dengan jelas atas letak dan batas batas tanah yang disengketakan, gugatan tidak diterima”.*

maka dengan demikian, sangat jelas dan nyata gugatan Penggugat menjadi kabur (tidak jelas) dengan tidak disebutkannya baik letak maupun batas-batas bidang tanah yang digugatnya, apabila dikaitkan dengan yurisprudensi tersebut di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 30 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



**II. DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Instansi Tergugat, riwayat tanah sertifikat-sertipikat objek perkara dapat dijelaskan sebagai berikut:
  - a. Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No.5294/Baktijaya tercatat atas nama S.GIYATMI, luas 184 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3042/BAKTIJAYA/2000 tanggal 02-02-2000 diterbitkan di Kota Depok tanggal 04-02-2000, berdasarkan pada kolom c) ASAL HAK diterbitkan melalui Pengakuan Hak, terletak di Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;
  - b. Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat peralihan hak kepada 1. SUWALAN, 2. ARIS SUGIARTO, 3. FITRI PUJI ASTUTI, 4. AGUNG WIBOWO berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh Para Ahli Waris tanggal 30-10-2012 dicatat di Kelurahan Baktijaya tanggal 30-10-2012 Nomor 593.2/44/X/2012 dan dicatat di Kecamatan Sukmajaya tanggal 11-11-2012 Nomor 593.2/646/XI/2012;
  - c. Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat peralihan haknya menjadi atas nama GOSMAF SIMANULLANG berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/2013 tanggal 13-03-2013 yang dibuat oleh WAHYUNI SAFARIANI, S.H., M.Kn selaku PPAT Kota Depok;

Halaman **31** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



d. Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 4064/2013 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dan di hadapan PPAT SUSANTI SALIM, S.H. Nomor 74/2013 tanggal 13-03-2013 oleh PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., berkedudukan di Jakarta Selatan, sebesar Rp. 406.500.000,- (empat ratus enam juta lima ratus ribu rupiah);

e. Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat Roya, berdasarkan surat Roya Nomor 3308/WP-Roya/BGR/XI/2014 tanggal 03-11-2014 dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., berkedudukan di Jakarta maka Hak Tanggungan Nomor 4064/2013 menjadi hapus;

f. Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 3148/2015 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dan di hadapan PPAT LUCKY ASTUTI ICHWAN, S.H. Nomor 01/2015 tanggal 02-01-2015 oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Berkedudukan dan berkantor di Jakarta, sebesar Rp.784.022.500,- (tujuh ratus delapan puluh empat juta dua puluh dua ribu lima ratus rupiah);

g. Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat Roya, berdasarkan surat Roya Nomor R05.CL.DPK/S.0655/2023 tanggal 20-03-2023 dari Bank Mandiri (Persero) Tbk Berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Hak tanggungan Nomor 3148/2015 menjadi hapus;

h. Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat peralihan hak kepada NAPTALINA SIPAYUNG berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 295/32/2023 tanggal 22-02-2023 yang dibuat oleh IRAWAN KUSUMA, S.H., M.H., selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor;

Halaman **32** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG





4. Bahwa seluruh dalil Penggugat dalam surat gugatan pada intinya menyatakan dalam pelaksanaan peralihan hak sertifikat obyek sengketa, yang semula tercatat atas nama GOSMAF SIMANULLANG (Penggugat) menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 295/32/2023 tanggal 22-02-2023 yang dibuat oleh IRAWAN KUSUMA, S.H., M.H., selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor *adalah tidak sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku*, merupakan dalil yang keliru dan menyesatkan karena Tergugat dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak tersebut, telah sesuai dengan prosedur, serta ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya adalah ketentuan Pasal 41, ayat (1), dan ayat (5), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 108, ayat (1), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dikutip sebagai berikut:

**a. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;**

**Pasal 41**

- (1) *Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.*
- (5) *Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:*
  - a. *kutipan risalah lelang yang bersangkutan;*
  - b. 1) *sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika*

Halaman 33 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



*bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar;  
atau*

*2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan  
kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan  
dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak  
diserahkannya sertifikat tersebut; atau*

*3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum  
terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud  
dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;*

*c. bukti identitas pembeli lelang;*

*d. bukti pelunasan harga pembelian.*

**b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang  
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24  
Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

**Pasal 108**

*(1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh  
melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau  
kuasanya dengan melampirkan :*

*a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;*

*b. 1) sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah  
Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar,  
atau dalam hal sertifikat dimaksud tidak dapat  
diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi,  
keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai  
alasan tidak dapat diserahkannya sertifikat  
dimaksud;*

*2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana  
dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang  
belum terdaftar;*

*c. bukti identitas pembeli lelang;*

*d. bukti pelunasan harga pembelian;*

Halaman **34** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

5. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 13, huruf A., angka 2, yang berbunyi sebagai berikut:

**"A. PENCATATAN PERALIHAN HAK OBJEK SENGKETA  
BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN HUKUM  
YANG BERLAKU:**

2. Bertentangan dengan ketentuan **Pasal 92 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang hak Pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan Pendaftaran Tanah**

**Ketentuan Pasal 92 ayat (1) berbunyi:**

**"Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak"**

Bahwa apabila dicermati, tanah yang didaftarkan peralihan haknya tersebut masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Depok dan sampai saat ini persidangan masih sedang berjalan."

Halaman 35 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



dalil Penggugat tersebut di atas, adalah dalil yang menyesatkan, karena hanya mengutip hal yang menguntungkan Penggugat saja, yang mana berdasarkan Pasal 91 dan Pasal 92, Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, disebutkan sebagai berikut:

**Pasal 91**

- (1) Dalam hal Tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun menjadi objek perkara di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan.*
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang mengajukan pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir.*
- (3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan maka atas perintah hakim, permohonan tersebut dicatatkan ke Kantor Pertanahan.*
- (4) Catatan mengenai perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan.*

**Pasal 92**

Halaman 36 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



(1) Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak.

(2) Setelah jangka waktu catatan objek perkara pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) dan/atau catatan objek penetapan status quo sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (4) hapus dan objek perkara tidak diikuti penetapan sita jaminan, maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan.

dimana dalam faktanya terhadap perkara di Pengadilan Negeri Depok yang terdaftar dalam Register No. 79/Pdt.BTH/2023/PN.Dpk, tidak terdapat Perintah Status Quo dan/atau Penetapan Sita Jaminan (conservatoir beslaaag) dari Majelis Hakim yang menangani perkara dimaksud, sehingga seluruh dalil-dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan tidakkan Tergugat dalam melakukan pendaftaran peralihan hak sertifikat objek sengketa adalah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, menjadi tidak relevan lagi dan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

6. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu Pasal 17, ayat (3), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Halaman 37 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



*"Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan."*

7. Bahwa penerbitan maupun peralihan hak sertipikat obyek sengketa telah sesuai prosedur dan syarat-syarat sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 5294/Baktijaya, tercatat atas nama NAPTALINA SIPAYUNG, seluas 184 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3042/BAKTIJAYA/2000 tanggal 02-02-2000 diterbitkan di Kota Depok tanggal 04-02-2000, terletak di Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;
- Menyatakan peralihan hak (balik nama) terhadap Sertipikat Hak Milik No. 5294/Baktijaya dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 295/32/2023 tanggal 22-02-2023 yang dibuat oleh IRAWAN KUSUMA, S.H., M.H., selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor adalah sah dan berharga serta telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam jalannya perkara a quo.

Halaman 38 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG





Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II Intervensi** telah mengajukan Jawabannya tertanggal **3 Januari 2024** sebagaimana yang disampaikan pada persidangan melalui aplikasi E-Court dan diverifikasi pada tanggal **3 Januari 2024**, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

**I. Objek Gugatan Tata Usaha Negara**

Sebagaimana gugatan Penggugat terhadap Tergugat / Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, yaitu perihal Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat Ukur Nomor 3042/ Baktijaya /2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama Gosmaf Simanullang kepada atas nama Naptalina Sipayung tertanggal 04 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok.

**II. Kronologis peralihan Hak atas Objek Lelang**

1. Tergugat II Intervensi merupakan pemenang lelang atas objek lelang yang terletak di Kp. SugutamuNo 2 RT.005/RW.025, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok tersebut yang diketahui oleh Tergugat II Intervensi melalui koran Radar Depok dan website resmi Lelang Indonesia – DJKN Lelang, KPKNL Bogor <https://lelang.go.id>.

Setelah Tergugat II Intervensi membaca dan melihat foto beserta harga lelang atas objek lelang tersebut melalui koran Radar Depok dan website, maka selanjutnya TERGUGAT II Intervensi tertarik untuk mengikuti lelang tersebut. Namun sebelum mengikuti lelang untuk memastikan apakah objek lelang tersebut benar pada alamat yang disebutkan sesuai pengumuman lelang serta untuk mengetahui kondisi objek lelang tersebut, tergugat II Intervensi datang melihat objek lelang tersebut dan bertemu dengan istri Gosmaf Simanullang yang selanjutnya saya sebut mama Kevin yang sebelumnya mengira bahwa Tergugat II Intervensi adalah calon pembeli Tanah dan bangunan yang dijual sebagaimana tertulis pada spanduk yang tertera di depan bangunan tersebut. Mama Kevin ( istri Gosmaf

Halaman 39 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simanullang ) meminta Tergugat II Intervensi dengan Putra saya nama Argado memasuki objek lelang tersebut yang didampingi oleh istri Penggugat ( Mama Kevin) naik ke lantai II pada bangunan tersebut.

2. Dengan itikad baik pada saat itu saya menanyakan kenapa sampai dilelang dan menyarankan agar sebelum jatuh tempo waktu penawaran lelang agar diusahakan meminta bantuan keluarga atau teman untuk pinjam dana sehingga bisa dikomunikasikan kepada Bank Mandiri TBK selaku pihak kreditur yang akan menjual objek tersebut melalui KPKNL. Atas saran Tergugat II Intervensi kepada Mama Kevin ( istri Gosmaf Simanullang ) dijawab dengan perkataan; kami tidak mau membayar hutang dengan cara berhutang. Selanjutnya dalam pembicaraan Tergugat II Intervensi dengan Istri Gosmaf Simanullang ( Mama Kevin) bahwa pihak Bank Mandiri juga sudah memberikan berbagai kemudahan dengan berbagai cara namun GosmafSimanullang sudah tidak mampu karena kondisi perekonomian yang sedang tidak kondusif.

3. Setelah TERGUGAT II Intervensi melihat foto beserta harga lelang atas objek lelang tersebut melalui websitkpknl bogor, maka selanjutnya TERGUGAT II Intervensi tertarik untuk mengikuti lelang tersebut. Pada Tanggal 22 Februari 2023 telah dilaksanakan lelang secara online dengan metode penawaran secara tertutup / closedbidding melalui KPKNL Bogor dan Tergugat II Intervensi melakukan penawaran pada Kode Lot Lelang **RMNV2D** dengan Nilai Penawaran Rp 1.123.500.000 dan Tergugat II Intervensi oleh KKNL Bogor berhasil dan ditetapkan sebagai pemenang Lelang dengan Kode Penawaran : **YH3MQAUV0P** ( bukti terlampir)

4. Berdasarkan hasil pelaksanaan Lelang yang diterbitkan oleh Kantor Wiayah DKJN Jawa Barat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL ) Bogor, pengumuman pemenang lelang, Tergugat II Intervensi melunasi seluruh kewajiban yang

Halaman 40 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan sesuai Rincian Pelunasan lelang yang ditetapkan oleh KPKNL Bogor.

Surat Hasil pelaksanaan lelang, Bukti Kwitansi lelang terlampir.

5. Berdasarkan Bukti pelunasan seluruh biaya yang ditetapkan oleh KPKNL Bogor dan termasuk biaya pajak (BPHTB) serta tunggakan PBB yang harus seluruhnya dbayar luas, maka Tergugat Intervensi II memperoleh Risalah Lelang dan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 295/32/2023 tertanggal 15 Maret 2023 dari KPKNL Bogor.

Copy terlampir

6. Selanjutnya untuk proses pengajuan peralihan hak, Tergugat II Intervensi melakukan permohonan Roya kepada Kantor Pertanahan Kota Depok yang telah mencabut hak tanggungan atas Objek lelang tersebut, sehingga Tergugat II Intervensi harus menyerahkan seluruh kelengkapan dokumen asli kepada Kantor Pertanahan Kota Depok.

7. Sebagai pemenang lelang yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang Undang dengan memenuhi seluruh kewajiban sebagai pemenang lelang, kemudian Tergugat II intervensi mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Depok, untuk peralihan hak / balik nama dari GosmafSimanullang kepada Naptalina Sipayung sehingga kepemilikan atas Hak Milik No. 5294/Kel.Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 dengan luas 184 m<sup>2</sup> yang dicatatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depokberalih menjadi atas nama Naptalina Sipayung, 29-11-1960 tertanggal 04 Mei 2023.

Copy Sertifikat Hak Milik Naptalina Sipayung terlampir

8. Berdasarkan pencatatan peralihan hak tersebut, maka secara sah dan mengikat bahwa atas Lahan yang menjadi objek lelang sebagaimana pada butir 7 telah beralih hak dari atas nama Gosmaf Simanullang telah dicatatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok menjadi Hak Milik Naptalina Sipayung, 29 -11-1960 tertanggal 04 Mei 2023.

Halaman 41 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



III. Hak dan Kepentingan Tergugat II Intervensi sebagai pemenang

Lelang ;

1. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 184m<sup>2</sup> dan bangunan yang menjadi objek lelang yang terletak di RT.005/RW.025 No. 2 Kp. Sugutamu Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok yang tercatat sebagai Hak Milik No. 5294/Kel.Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 dengan luas 184 m<sup>2</sup> dengan surat ukur nomor 3042/baktijaya /2000 tanggal 02 Februari 2000 dan yang saat ini telah dicatatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok menjadi Hak Milik Naptalina Sipayung, 29-11-1960 tertanggal 04 Mei 2023 merupakan perbuatan dan tindakan hukum sesuai dengan kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok.
2. Bahwa Tanah dan bangunan tersebut saat ini masih ditempati oleh PENGUGAT sebagaimana yang disampaikan oleh PENGUGAT pada Gugatan dalam perkara Nomor 140/G/2023/PTUN.BDG pada Butir IV Kepentingan Penggugat pada butir 3 adalah benar adanya. Namun perlu disampaikan oleh Tergugat II Intervensi bahwa kesempatan untuk menempati objek lelang yang merupakan Hak milik Tergugat II Intervensi **hanya atas dasar kemanusiaan semata** yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi yang melihat dan mengetahui kondisi perekonomian Penggugat yang sedang tidak kondusif. Pertimbangan berikutnya oleh Tergugat II Intervensi bahwa saat ini Penggugat sedang menyewakan/ mengontrakkan 1 unit bangunan tersebut yang kemungkinan besar uang sewa telah diterima oleh penggugat sehingga tergugat II Intervensi masih memberi kelonggaran baik kepada Penggugat maupun kepada penyewa sampai berakhir masa sewa. Disamping itu pertimbangan Tergugat II Intervensi untuk menunggu Keputusan Pengadilan Negeri Depok, berdasarkan gugatan Penggugat No. 79/Pdt.Bth/2023/PN Dpk.

Halaman 42 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Setelah menunggu persidangan yang berlangsung sejak pendaftaran gugatan pada tanggal 23 Maret 2023 sampai kepada Keputusan pada tanggal 07 Desember 2023 ( berkisar 8 bulan proses persidangan ) akhirnya Keputusan PN Depok atas Gugatan oleh Penggugat/Pelawan yang menyatakan **kabur atau obscur libel** dan perlawanan Pelawan/Penggugat **Tidak dapat diterima atau nietontvankelijkeverklaard ( NO);**

Mengadili Dalam Eksepsi

- **Menerima eksepsi** Terlawan 1 ( Bank Mandiri ) tentang perlawanan **Pelawan/Penggugat kabur/obscur libel**
- Menyatakan perlawanan Pelawan **kabur atau obscur libel.**

Dalam Pokok perkara

- Menyatakan perlawanan Pelawan/Penggugat **Tidak dapat diterima atau nietontvankelijkeverklaard ( NO);**
- Menghukum Pelawan/penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.575.000 ( dua juta limaratus tujuh puluh lima ribu rupiah.

Bukti Keputusan PN Depok terlampir

4. Sejak tanggal 22 Februari 2023 berdasarkan hasil risalah lelang dan rincian biaya hasil pelaksanaan lelang yang diterbitkan oleh Kantor Wiayah DKJN Jawa Barat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL ) Bogor, termasuk biaya BPHTB dan tunggakan pajak PBB oleh penggugat selama 4 tahun serta pajak lainnya yang telah dibayar lunas oleh Tergugat II Intervensi, namun sampai dengan Januari 2024 Tergugat II Intervensi belum dapat menguasai secara fisik atas objek lelang yang telah menjadi hak milik Tergugat II intervensi. Kondisi ini telah mengakibatkan kerugian material, waktu, pemikiran dan beban psikis Tergugat II intervensi sehingga mengalami trauma untuk membeli lelang yang dilakukan oleh Lembaga Lelang Negara ( KPKNL ) yang seharusnya dilindungi oleh Negara.

Halaman 43 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



Copyrincian biaya terlampir

**IV. Perlindungan Bagi Pembeli Lelang yang beritikad baik ;**

1. Sebagaimana Ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 13/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan Perundang undangan, **tidak dapat dibatalkan**”, dengan demikian maka pembeli lelang merupakan pembeli yang **beritikad baik yang hak hanya harus dilindungi** termasuk peralihan hak yang sudah menjadi Hak Milik yang telah dicatatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok. Dari bunyi rumusan PMK tersebut mencerminkan **adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang.**
2. Selanjutnya Yurisprudensi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang Undang. Yurisprudensi ini membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.
3. Sebagaimana Undang Undang tentang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 pada pasal 6, ketika debitur wanprestasi terhadap perjanjian yang dibebani hak tanggungan maka kreditur dapat mengeksekusi langsung objek hak tanggungan melalui Kantor Lelang tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun dan tanpa melalui Pengadilan terlebih dahulu.

**IV. PETITUM**

Berdasarkan uraian tersebut diatas dilandasi dengan itikad baik dan pertimbangan kerugian material dan beban trauma akibat kerugian yang dialami oleh Tergugat II Intervensi, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Majelis Hakim yang

Halaman **44** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menetapkan Keputusan Tergugat sebagai Kepala Kantor Pertanahan yang mempunyai kewenangan sesuai dengan tugas dan fungsi lembaga negara dibidang pertanahan terhadap peralihan pencatatan Hak atas sebidang tanah 184 m<sup>2</sup> yang terletak di RT.005/RW.025 No. 2 Kp. Sugutamu Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok yang tercatat sebagai Hak Milik No. 5294/Kel.Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/ baktijaya /2000 tanggal 02 Februari 2000 telah memenuhi seluruh persyaratan, proses dan prosedur pencatatan peralihan Hak menjadi Hak Milik Naptalina Sipayung, 29-11-1960. Keputusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat serta mempunyai kepastian hukum terhadap pencatatan peralihan dengan diterbitkannya Hak Milik atas nama Naptalina Sipayung, 29-11-1960.
2. Mempertegas dan menyatakan Keputusan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 07 Desember 2023 terhadap gugatan Penggugat No. 79/Pdt.Bth/2023/PN , bahwa atas Gugatan oleh Penggugat/Pelawan adalah **kabur atau obscur libel** dan perlawanan Pelawan/Penggugat **Tidak dapat diterima atau nietontvankelijkeverklaard ( NO);**
3. Mendukung dan mempertegas Ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 13/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan Perundang undangan, **tidak dapat dibatalkan**”, dengan demikian pembeli lelang yang merupakan pembeli yang **beritikad baik yang hak** hanya harus dilindungi termasuk **pencatatan peralihan Hak Milik yang telah dicatatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok tidak dapat dibatalkan.**

Halaman 45 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk segera meninggalkan lahan dan bangunan yang sudah beralih kepemilikan menjadi Hak Milik Hak Milik Naptalina Sipayung, 29-11-1960 tertanggal 04 Mei 2023.

5. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi akibat telah menempati lahan Hak milik Naptalina Sipayung yang telah dicatatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok menjadi Hak Milik Naptalina Sipayung tertanggal 04 Mei 2023.

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat berbeda dengan kami, mohon putusan seadil adiknya.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal **10 Januari 2024**, di persidangan melalui sistem Aplikasi E-Court, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal **17 Januari 2024**, di persidangan melalui sistem Aplikasi E-Court, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal **17 Januari 2024**, di persidangan melalui sistem Aplikasi E-Court, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali yang tidak ada aslinya, bukti mana telah diberi tanda **P – 1** sampai dengan **P – 8** yaitu :

1. Bukti P – 1 Foto kopi Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Depok tertanggal 24 Maret 2023 (foto kopi sesuai dengan foto kopi);

Halaman **46** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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. Bukti P – 2 Foto kopi satu bundel Court Calendar/Rencana Persidangan Nomor : 79/Pdt.Bth/PN.Dpk (foto kopi sesuai dengan print out) ;
3. Bukti P – 3 Foto kopi jawaban Terlawan IV Perkara Nomor : 79/Pdt.Bth/2023/PN.Dpk (foto kopi sesuai dengan print out);
4. Bukti P – 4 Foto kopi Jawaban Terlawan III Nomor : 79/Pdt.Bth/2023/PN.Dpk (foto kopi sesuai dengan print out);
5. Bukti P – 5 Surat Keberatan penggugat No : 267/X/SKB/BPN.DPK/2023, tanggal 24 Oktober 2023 (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti P – 6 Surat Banding Administratif No ; 273/X/Banding/Kanwil BPN Jawa Barat/2023, tanggal 31 Oktober 2023 (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
7. Bukti P – 7 Surat Jawaban dari Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat, tertanggal 7 Desember 2023 dengan Nomor ; MP.02.01/3177-32.600/XII/2023, Perihal Banding Administrasi (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
8. Bukti P – 8 Akta Pernyataan Banding Permohonan Banding No. 46/Akta.Bdg/XII/2023/PN.Dpk Jo. No. 79/Pdt.Bth/ 2023/ PN.Dpk (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali yang tidak ada aslinya, bukti mana telah diberi tanda **T – 1** sampai dengan **T – 2** yaitu :

1. Bukti T – 1 Foto kopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 5294/Baktijaya, atas nama Naptalina Sipayung (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti T – 2 Warkah Peralihan Hak karena Lelang Sertipikat Hak Milik No. 5294/Baktijaya, atas nama Naptalina

Halaman **47** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

### 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

Sipayung (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya,

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali yang tidak ada aslinya, bukti mana telah diberi tanda **T.II.Intv – 1** sampai dengan **T.II.Intv – 14** yaitu :

1. Bukti T.II.Intv – 1 Kartu Tanda Penduduk Nik No. 3276016911600002, atas nama Naptalina Sipayung (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti T.II.Intv – 2 Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Mandiri. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Koran Radar Depok pada tanggal 08 Februari 2023 dan website KPKNL Bogor (foto kopi sesuai print out) ;
3. Bukti T.II.Intv – 3 Pengumuman Pemenang Lelang melalui pemberitahuan dari KPKNL dengan kode Lot Lelang RMNV2D (foto kopi sesuai print out) ;
4. Bukti T.II.Intv – 4
  - Pembayaran pendaftaran peserta lelang sesuai limit harga lelang dan Tergugat II Intervensi melakukan transferan/ Pemindahbukuan uang jaminan lelang pada tanggal 20 Februari 2023 sebesar Rp. 224.200.000,-
  - Pentransferan/Pemindahbukuan pelunasan lelang dan biaya lelang pada tanggal 22 Februari 2023 sebesar Rp. 921.770.000,-
  - Hasil pelaksanaan Lelang RMNV2D (Informasi Lot Lelang, Detail Pemenang Rincian Pelunasan) (foto kopi sesuai dengan Print out) ;
5. Bukti T.II.Intv – 5 Kuitansi dari Kementerian Keuangan Ditjen

Halaman 48 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

Kekayaan Negara Kanwil Jawa Barat KPKNL

Bogor Nomor : 80/RL.295/32/2023, tertanggal

27 Februari 2023 (foto kopi sesuai dengan

Print out) ;

6. Bukti T.II.Intv – 6 Risalah Lelang dan Kutipan Risalah Lelang

Nomor : 295/32/2023, tertanggal 15 Maret

2023 (foto kopi sesuai dengan Print out) ;

7. Bukti T.II.Intv – 7 Bukti Sertipikat Hak Milik No. 5294/Baktijaya

atas nama Naptalina Sipayung (i.c. Tergugat II

Intervensi) (foto kopi sesuai dengan aslinya);

8. Bukti T.II.Intv – 8 Salinan resmi Putusan Penetapan Perkara

Perdata Nomor : 79/Pdt.Bth/2023/PN.Dpk,

tanggal 07 Desember 2023 (foto kopi sesuai

dengan Salinan resmi) ;

9. Bukti T.II.Intv – 9 - Surat Somasi I dari Tergugat II

Intervensi melalui Kuasa Hukum Imelda

Verawati Simangunsong & Partner kepada

Gosmaf Simanullang No : 38/SP/X/2023,

tanggal 10 Oktober 2023 (fotocopy sesuai

fotocopy)

- Surat Somasi II (kedua) dari Tergugat II

Intervensi melalui Kuasa Hukum Imelda

Verawati Simangunsong & Partner kepada

Gosmaf Simanullang No : 42/SP/X/2023,

24 Oktober 2023 (fotocopy sesuai foto copy)

- Surat Somasi III (ketiga)/terakhir dari

Tergugat II Intervensi melalui Kuasa

Hukum Imelda Verawati Simangunsong &

Partner kepada Gosmaf Simanullang No :

3/SP/I/2024, tanggal 18 Januari 2024 (foto

kopi sesuai dengan foto kopi) ;

10. Bukti T.II.Intv – 10 Surat Permohonan Eksekusi Hasil Lelang dari

Tergugat II Intervensi yang ditujukan kepada

Halaman 49 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

## 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)



Ketua Pengadilan Negeri Depok, tanggal 15 Januari 2024 (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;

11. Bukti T.II.Intv – 11 Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STTLP/B/215/I/2024/SPKT/POLRES METRO DEPOK/POLDA METRO JAYA, tanggal 30 Januari 2024, Tergugat II Intervensi menyampaikan Laporan kepada Pihak Kepolisian Resort Kota Depok atas tindakan Penggugat yang menempati/Menguasai Tanah dan bangunan Hak Milik Tergugat II Intervensi secara tidak sah dan melawan hukum (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
12. Bukti T.II.Intv – 12 Foto Spanduk, Upaya yang dilakukan oleh Terbanding/Terlawan III untuk mengosongkan Bangunan dan Tanah Milik Terbanding III dengan memasang Spanduk pada tanggal 13 Januari 2024 di depan bangunan dan tanah milik Terbanding III yang ditempati/di serobot oleh Pembanding, Namun pada tanggal 14 Januari 2024 Spanduk tersebut sudah tidak ada/hilang dari tempat semula spanduk terpasang. Patut dapat di duga dilepaskan, dipindah, dihilangkan oleh yang terkait dengan objek lelang tersebut (foto kopi sesuai dengan foto) ;
13. Bukti T.II.Intv – 13 Relas Panggilan Sidang Surat Tercatat Nomor “ 40/Pdt.G/2024/PN.Dpk, (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
14. Bukti T.II.Intv – 14 Direktori Putusan PN. Depok 203 /PDT.G/2020/PN.DPK, tanggal 24 Juni 2021 penggugat melawan Tergugat , dengan gugatan objek yang sama dengan amar

Halaman **50** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG





lainnya Ditolak, Dalam Eksepsi Dalam Pokok  
Perkara Menolak gugatan Penggugat untuk  
seluruhnya, Atas gugatan Perkara Perdata  
dengan objek yang sama telah di putus oleh  
Putusan PN. Depok 203/PDT.G/2020/PN.Dpk  
pada tanggal 24 Juni 2021 (foto kopi sesuai  
dengan foto kopi)

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya  
Penggugat selain mengajukan pembuktian dengan surat, Penggugat  
juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta ;

1. Saksi fakta pertama bernama **ALFITRAH HANIF SARAGIH**, pada  
pokoknya saksi menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut ;

- Saksi menyatakan bahwa ruko yang menjadi objek sengketa  
adalah miliknya Gosmaf Simanullang ;
- Saksi menyatakan bahwa menempati ruko tersebut dengan cara  
menyewa kepada Gosmaf Simanullang dan sekarang juga masih  
menempati ruko tersebut ;
- Saksi menyatakan bahwa menyewa ruko tersebut kurang lebih  
sudah lima tahun dan digunakan untuk usaha ;
- Saksi menyatakan bahwa awalnya menyewa ruko tersebut per dua  
tahun dan sekarang di perpanjang menjadi per empat tahun ;
- Saksi menyatakan awalnya tidak tahu bahwa ruko yang disewa  
tersebut ada masalah, namun setelah Naptalina Sipayung sekitar  
awal Tahun 2024 datang ke ruko tersebut dan menyatakan bahwa  
ruko tersebut sekarang telah menjadi miliknya ;
- Saksi menyatakan bahwa pada saat memperpanjang sewa menjadi  
per empat tahun Gosmaf Simanullang tidak pernah menyampaikan  
bahwa ruko tersebut sedang ada permasalahan di Pengadilan ;
- Saksi menyatakan bahwa pada Tahun 2023 pernah ruko tersebut di  
tulis akan di jual, namun tulisan tersebut dicabut kembali ;
- Saksi menyatakan tidak tahu masalah ada proses lelang terhadap  
ruko tersebut ;

Halaman **51** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menyatakan bahwa selama menempati ruko tersebut tidak pernah ada eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan ;

Menimbang, bahwa setelah diberi kesempatan yang sama kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk mengajukan saksi/Ahli akan tetapi Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam persidangan ini ;

Menimbang bahwa, Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal **28 Februari 2024** yang disampaikan dalam persidangan melalui aplikasi e-court Pengadilan yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang bahwa, Tergugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal **28 Februari 2024**, yang disampaikan dalam Persidangan melalui sitem aplikasi e-court Pengadilan yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang bahwa, **Tergugat II Intervensi** telah mengajukan kesimpulannya tertanggal **28 Februari 2024**, yang disampaikan dalam Persidangan melalui sitem aplikasi e-court Pengadilan yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang bahwa, untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang belum tercantum dalam putusan dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana selengkapnya telah diuraikan dalam bagian tentang duduk sengketa Putusan ini;

Menimbang, bahwa objek dalam sengketa ini ialah: Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan Surat Ukur Nomor 3042/Baktijaya/2000

Halaman **52** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 (vide Bukti T-1 dan T II Intv-7, selanjutnya disebut objek sengketa);

Menimbang bahwa dalam dalil gugatannya tertanggal 17 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor : 140/ G/ 2023 /PTUN.BDG, tanggal 20 November 2023 dan telah diperbaiki pada tanggal 20 Desember 2023 Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek sengketa a quo telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 3 Januari 2024 pada persidangan secara elektronik tanggal 3 Januari 2024, yang didalamnya telah menguraikan dalil-dalil bantahan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 3 Januari 2024 pada persidangan secara elektronik tanggal 3 Januari 2024, yang didalamnya tidak mengajukan eksepsi melainkan berisi dalil-dalil bantahan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, maka sistematika pertimbangan hukum dalam putusan ini adalah terdiri dari:

I. DALAM EKSEPSI;

II. DALAM POKOK PERKARA;

Dengan ketentuan manakala dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkaranya, akan tetapi jika dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi dinyatakan tidak diterima, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya;

Halaman 53 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sesuai dengan urutan sebagaimana tersebut dalam sistematika pertimbangan hukum di atas sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi-eksepsi dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan (*Exceptio Declinatoire*)**

Dengan alasan bahwa gugatan Penggugat sejatinya lebih menitik beratkan kepada persoalan masalah kepemilikan hak atas tanah (perdata biasa), oleh karenanya itu tidak tepat Penggugat mengajukan gugatannya kepada Peradilan Tata Usaha Negara yang seharusnya diajukan hanya kepada Peradilan Umum/Pengadilan Negeri, dan meskipun hak menguji atas keabsahan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan dan atau prosedural adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha negara, tetapi jika dalam sengketa Tata Usaha Negara tersebut terdapat sengketa perdata mengenai pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka sengketa perdata tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu dalam Peradilan Umum. Oleh karenanya dapat dinyatakan cukup beralasan hukum eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili dinyatakan diterima dan kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Varkelijk Verklaard*);

**2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);**

Dengan alasan pada pokoknya bahwa Penggugat mengklaim bidang tanah obyek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 5294/Baktijaya, tercatat atas nama NAPTALINA SIPAYUNG, seluas 184 M<sup>2</sup>, namun Penggugat tidak secara rinci menjelaskan letak maupun batas-batas bidang tanahnya sebagaimana

Halaman **54** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yuriprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi : “karena dalam surat gugatan tidak disebutkan (dicantumkan) dengan jelas atas letak dan batas batas tanah yang disengketakan, gugatan tidak diterima“, oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi kabur (tidak jelas), maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi dalam Replik dan pihak Tergugat telah pula menanggapi dalam Duplik ;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk mempertimbangkan Eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempedomani Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan:

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

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam Jawabannya tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat pada angka 1 tersebut di atas termasuk dalam kategori eksepsi mengenai kewenangan absolut pengadilan dan eksepsi Tergugat pada angka 2 di atas termasuk dalam kategori eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan pengadilan;

Halaman 55 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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 meskipun terdapat eksepsi kewenangan absolut pengadilan yang dapat diputus kapan saja selama pemeriksaan, namun demi kesempurnaan pembuktian, eksepsi kewenangan absolut pengadilan tersebut diputus bersama dengan pokok sengketa dalam putusan akhir. Selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan (Exceptio Declinatoire)

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil eksepsi Tergugat dan dalil bantahan Penggugat dalam repliknya terkait eksepsi kewenangan absolut pengadilan, Majelis Hakim mempertimbangkan dengan permasalahan hukum apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus, mengadili dan menyelesaikan sengketa a quo?

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab permasalahan hukum di atas Majelis Hakim mencermati dalil-dalil eksepsi Tergugat, dan kemudian menarik kesimpulan bahwa Penggugat dengan Tergugat berbeda pendapat dalam menentukan kriteria sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan kriteria sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mengujinya dengan berpedoman pada beberapa ketentuan dalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

- Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

- Bahwa ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

Halaman 56 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

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)





Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara ditingkat pertama;

- Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dan penjelasan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, apabila sengketa tersebut memenuhi tiga kriteria Sengketa Tata Usaha Negara sebagai berikut:

1. Objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
2. Subjek sengketanya adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Sengketanya timbul dibidang tata usaha negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu kriteria Sengketa Tata Usaha Negara tersebut diatas sebagai berikut

Menimbang, bahwa terhadap kriteria pertama, Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum apakah objek dalam sengketa ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara atau bukan ?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum di atas Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang isinya sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati fakta hukum sebagaimana dalam objek sengketa (vide Bukti T-1 dan Bukti T II Intv-7) dengan seksama Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

-----Objek Sengketa adalah suatu penetapan tertulis yang dapat dilihat dari bentuk fisik serta formatnya;

- Diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara;
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa Pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam sertifikat hak milik objek sengketa;
- Berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksana lainnya;
- Bersifat konkrit karena ada objek yang diputuskan berwujud pencatatan peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik yang bersifat individual karena ditujukan kepada orang tertentu in casu tercatat

Halaman 58 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



atas nama NAPTALINA SIPAYUNG, dan bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya;

- Dan selaras dengan sifat final, tadi maka telah menimbulkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak dan kewajiban kepada penerimanya sebagai pemegang hak dan untuk menguasai dan memanfaatkannya;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa a quo telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara karena unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara secara kumulatif telah terpenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak termasuk dalam ruang lingkup keputusan yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap kriteria kedua, Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum apakah subjek sengketanya adalah orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara? dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan dan Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, alat bukti surat, keterangan saksi dan pengakuan para pihak dipersidangan ditemukan fakta hukum, bahwa Penggugat adalah GOSMAF SIMANULLANG (in casu : orang) dan Tergugat adalah KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK (in casu Pejabat Tata Usaha Negara), sehingga subjek dalam sengketa ini telah memenuhi kriteria subjek dalam sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 dan angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu antara orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap kriteria ketiga, Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum apakah sengketa timbul di bidang tata usaha negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa ataukah bukan?, dengan kata lain Majelis Hakim akan menilai apakah inti pokok yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah mengenai penerapan hukum dalam pencatatan peralihan hak pada sertifikat hak milik (objek sengketa) ataukah mengenai persoalan hak kepemilikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mencermati dalil/pengakuan para pihak baik dalam posita maupun petitum pada gugatan Penggugat serta Jawaban Tergugat maupun Jawaban Tergugat II Intervensi sebagai berikut:

1. Penggugat dalam dalil posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan KTUN Objek Sengketa telah melanggar Pasal 92 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mengatur “Dalam hal tanah tersebut merupakan objek perkara di pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak”, serta melanggar asas Kepastian Hukum, asas kecermatan, dan asas ketidakberpihakan, dimana terbitnya objek sengketa pada saat Sertipikat Hak Milik milik Penggugat sedang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri. Dan dalam petitum gugatannya Penggugat meminta agar objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah, dan meminta agar pengadilan memerintahkan Tergugat mencabut objek sengketa a quo;

Halaman 60 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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)



2. Tergugat dalam dalil jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa pencatatan peralihan hak atas tanah a quo kepada Tergugat telah melalui prosedur berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan pelaksanaan lainnya, serta tindakan Tergugat tidak melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB);

3. Tergugat II Intervensi dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya bahwa benar ia sebagai pemilik atas bidang tanah a quo yang diperoleh melalui lelang yang pelaksanaannya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak dapat dibatalkan dan pembeli merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 821.K/SIP/1974.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas, Majelis Hakim dapat mengetahui bahwa inti persoalan dalam sengketa ini adalah proses pencatatan peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik dan telah terjadi perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai penerapan hukum dalam proses pencatatan peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik, sehingga sengketa dalam perkara ini timbul di bidang Tata Usaha Negara yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009

Halaman 61 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa ini telah memenuhi tiga kriteria sengketa tata usaha negara secara kumulatif sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Objek Sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), Subjek Sengketanya adalah Orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara, dan Sengketanya timbul dibidang tata usaha negara;

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa dalam ini merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, maka eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut pengadilan tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut pengadilan tidak diterima ;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas (obscuur libel);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat Gugatan Penggugat kabur, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil eksepsi dalam jawaban Tergugat dan dalil bantahan eksepsi Penggugat dalam replik maka permasalahan hukum yang harus dijawab adalah apakah gugatan Penggugat kabur/obscure libels?

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan dalil Tergugat dengan Penggugat mengenai gugatan kabur karena tidak secara rinci menjelaskan letak maupun batas-batas bidang tanahnya sebagaimana Yuriprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979, Majelis Hakim menilai

Halaman 62 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara ini bukan berupa sengketa keperdataan terkait batas-batas dan letak bidang tanah melainkan sengketa pencatatan peralihan hak pada sertifikat atas tanah yang telah terdaftar oleh Tergugat, yang merupakan sengketa tata usaha negara maka terhadap Gugatan Penggugat yang tidak menjelaskan secara rinci letak dan batas-batas tanahnya tidak serta merta menjadikan gugatan kabur sehingga Yurisprudensi tersebut tidak tepat diterapkan sebagai pedoman dalam memutus perkara ini. Selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa penilaian suatu gugatan kabur atau tidak haruslah digunakan parameter gugatan kabur dengan berpedoman pada ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yaitu ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 dan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-Undang No. 9 Tahun 2004) yang isinya mengatur sebagai berikut:

- Bahwa ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf a sampai huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan : 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;
- Bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyebutkan: Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Halaman **63** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, pedoman untuk mengukur suatu gugatan kabur atau tidak adalah mencocokkan gugatan tersebut dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 dan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan gugatan Penggugat, ditemukan fakta hukum bahwa gugatan Penggugat telah memuat identitas Penggugat maupun kuasanya dan identitas Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana tercantum pada halaman 1, telah memuat dasar dan alasan gugatan sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf c dan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 serta telah juga memuat hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan (Petitum) sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986. Dengan demikian gugatan Pengugat telah jelas dan tidak kabur karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) dan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 dan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004, sehingga eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat obscure libels/Kabur tidak berdasarkan hukum dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap formalitas gugatan mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan, keharusan telah menempuh upaya administratif dan tenggang waktu pengajuan gugatan, meskipun tidak terdapat eksepsi tentang hal tersebut dari Tergugat maupun Tergugat II Intervensi namun berdasarkan asas dominus litis (asas hakim aktif) Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hal tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai aspek formalitas gugatan terkait kepentingan penggugat mengajukan gugatan dengan mempertimbangkan permasalahan hukum

Halaman **64** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

### 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

sebagai berikut : apakah ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya obyek sengketa a quo sehingga Penggugat berkualitas atau tidak untuk mengajukan gugatan? ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum di atas, Majelis Hakim akan mempedomani ketentuan hukum terkait dengan kepentingan dan kemudian menghubungkannya dengan fakta hukum terkait kepentingan yang diperoleh dari bukti Para Pihak.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut : Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.;

Menimbang, bahwa selain hal diatas Majelis Hakim juga memperhatikan penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada Paragraf ketiga yang menyatakan : "Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara".;

Menimbang, bahwa apabila mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan penjelasannya tersebut di atas maka orang atau badan hukum perdata yang berhak mengajukan gugatan adalah yang kepentingannya terkena akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara

Halaman 65 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan/diterbitkan dan karenanya kepentingan yang bersangkutan dirugikan ;

Menimbang, bahwa untuk memahami lebih lanjut terhadap kepentingan tersebut selain mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Penjelasannya tersebut, Majelis Hakim juga memperhatikan doktrin/pendapat para sarjana berkaitan dengan hal tersebut sebagaimana yang ditulis INDROHARTO, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara" cetakan kesembilan, terbitan Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 2005 pada halaman 37 - 40 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa pengertian "kepentingan" itu mengandung 2 (dua) arti, yaitu :

1. Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang meliputi:
  - a. Kepentingan dalam kaitannya dengan yang berhak menggugat, yaitu kepentingan Penggugat sendiri, bersifat pribadi, bersifat langsung dan secara obyektif dapat ditentukan luas maupun intensitasnya
  - b. Kepentingan dalam hubungannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan yang akibat hukumnya merugikan diri Penggugat secara langsung ;
2. Kepentingan berproses, dalam arti tujuan yang ingin dicapai dengan mengajukan gugatan yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa terhadap kedua pengertian kepentingan tersebut diatas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-

Halaman 66 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan penjelasannya maka keberadaannya merupakan suatu syarat minimal yang harus dipenuhi untuk mengajukan suatu gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempedomani doktrin sebagaimana pendapat INDROHARTO tersebut di atas yang menyatakan bahwa pengertian kepentingan adalah suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, baik berupa nilai yang bersifat menguntungkan maupun merugikan yang ditimbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya/terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dan bahwa untuk mengetahui seberapa jauh nilai kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum maka harus dilihat dan dipertimbangkan tentang adanya hubungan antara orang/badan hukum perdata yang bersengketa disatu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat di pihak lain ;

Menimbang, bahwa disamping kepentingan akan nilai yang harus dilindungi oleh hukum juga harus jelas pula kepentingannya untuk berproses, karena terdapat adagium dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang merupakan hukum tidak tertulis yang menyatakan : "point d'interet - point d'action" (bila ada kepentingan, maka di situ baru boleh berproses) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menghubungkan ketentuan hukum di atas dengan fakta hukum yang terdapat dalam Bukti T-1 dan T II Intv-7 yang menerangkan bahwa objek sengketa adalah Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan Surat Ukur Nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari semula atas nama GOSMAF SIMANULLANG (Penggugat) menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG (Tergugat II Intervensi) tertanggal 04 mei 2023, maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat in casu GOSMAF SIMANULLANG terkena akibat langsung atas terbitnya objek sengketa berupa pencatatan pendaftaran peralihan hak pada sertipikat tersebut di

Halaman 67 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas karena tidak lagi menjadi pemegang hak atas tanah yang tersebut dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas dan dikaitkan dengan ketentuan Hukum Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Penjelasannya serta Doktrin terkait "kepentingan" di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat memiliki hubungan dengan objek sengketa oleh karenanya terdapat nilai yang harus dilindungi oleh hukum terkait penerbitan objek sengketa, dengan demikian Penggugat merupakan orang yang mempunyai kepentingan langsung terhadap obyek sengketa a quo dan juga mempunyai hak untuk berproses;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi aspek formalitas gugatan yaitu Pengugat memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek formal penggugat telah menempuh upaya administratif dan aspek formal tenggang waktu pengajuan gugatan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan aspek formal penggugat telah menempuh upaya administratif dan aspek formal tenggang waktu pengajuan gugatan dengan permasalahan hukum apakah Penggugat telah menempuh upaya administratif atau belum? Dan apakah gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan (kadaluwarsa) atau tidak?

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan permasalahan hukum di atas, Majelis Hakim mepedomani ketentuan :

- a. Pasal 75 ayat (1) dan (2), Pasal 76 ayat (1), (2) dan (3), Pasal 77 ayat (4) serta Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu :

- Pasal 75

Halaman 68 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan “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 pada ayat (1) terdiri atas a. Keberatan dan b. Banding

- Pasal 76

(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.

(2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.

(3) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

- Pasal 77

(4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja

- Pasal 1 angka 18 : pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

b. Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan tata Usaha Negara, yang menyebutkan : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Halaman 69 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

**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)



c. Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) dan (2) dan Pasal 5 ayat (1) serta Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi:

- Pasal 2 ayat (1) menyebutkan : Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

- Pasal 3 menyebutkan:

- (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 ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

- Pasal 5 ayat (1) menyebutkan : tenggang waktu mengajukan gugatan di pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh hari) sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

- Pasal 1 angka 9 mengatur : Hari adalah Hari Kerja;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memeriksa Bukti Surat, Keterangan Saksi dan keterangan para Pihak, Majelis Hakim menemukan fakta hukum terkait aspek formal tentang tenggang waktu tersebut di atas sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 4 Mei 2023 Tergugat menerbitkan objek sengketa dengan cara melakukan Pencatatan Pendaftaran Halaman 70 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan Surat Ukur Nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023 (vide Bukti T-1 dan T II Intv-7)

2. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2023 Penggugat memperoleh informasi tentang pencatatan peralihan hak sebagaimana objek sengketa a quo pada saat bersidang di Pengadilan Negeri Depok dalam perkara 79/Pdt.Bth/2023/PN.Dpk dengan agenda Jawaban (Vide Pengakuan Penggugat dalam Gugatannya);

3. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2023 Penggugat mengetahui secara fisik adanya objek sengketa pada saat sidang pembuktian di PN Depok (Vide Pengakuan Penggugat dalam Gugatannya);

4. Bahwa pada tanggal tanggal 24 Oktober 2023 Jatino Simanullang, S.H dkk selaku Kuasa Hukum Penggugat melakukan upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat melalui Surat No : 267/X/SKB/BPN.DPK/2023, tanggal 24 Oktober 2023, Perihal : Surat Keberatan (Vide Bukti P-5) dan telah diterima Tergugat tanggal 24 Oktober 2023 (Vide Bukti P-5);

5. Bahwa atas keberatan Penggugat tersebut Tergugat tidak menanggapi (Vide Pengakuan Penggugat dalam gugatannya);

6. Bahwa pada tanggal tanggal 31 Oktober 2023 Jatino Simanullang, S.H dkk selaku Kuasa Hukum Penggugat melakukan upaya administratif berupa Banding kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat selaku atasan Tergugat melalui Surat No : 273/X/Banding/Kanwil BPN Jawa Barat/2023, tanggal 31 Oktober 2023, Perihal : Banding Administrasi (Vide Bukti P-6) dan telah diterima atasan Tergugat tanggal 31 Oktober 2023 (Vide Bukti P-6);

Halaman 71 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

## 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

7. Bahwa atas Banding Administrasi Penggugat tersebut Atasan Tergugat tidak menanggapi (Vide Pengakuan Penggugat dalam gugatannya);

8. Bahwa pada tanggal 20 November 2023 Penggugat mendaftarkan Gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan register Perkara Nomor 140/G/3023/PTUN.BDG.(Vide Pengetahuan Hakim);

9. Bahwa Pada tanggal 7 Desember 2023 barulah kemudian Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat selaku atasan Tergugat memberikan jawaban kepada Penggugat atas Banding Administratif Penggugat melalui Surat Nomor : MP.02.01/3177-32.600/XII/2023, Perihal Banding Administrasi (Vide Bukti P-7);

Menimbang, bahwa terkait permasalahan hukum apakah Penggugat telah menempuh upaya administrasi atau belum akan terjawab dengan mencermati fakta hukum di atas pada angka 1 s/d 7 yang dikonstruksikan dari Bukti P-5, P-6, T-1 dan T II Intervensi-7 dan Pengakuan Penggugat serta Pengetahuan Hakim yang kesemuanya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan maupun banding administratif oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait permasalahan hukum tenggang waktu pengajuan gugatan maka apabila fakta hukum di atas pada angka 1 s/d 5 yang dikonstruksikan dari Bukti P-5, T-1 dan T II Intervensi-7 dan Pengakuan Penggugat serta Pengetahuan Hakim yang kesemuanya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mengetahui melalui melihat fisik Objek Sengketa a quo pada tanggal 24 Oktober 2023 dan mengajukan keberatan terhadap Objek Sengketa a quo tertanggal 24 Oktober 2023 dan Tergugat tidak menanggapi keberatan tersebut,

Halaman 72 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dihubungkan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” dan Pasal 77 ayat (4) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur : Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja”, serta Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 yang berbunyi : tenggang waktu mengajukan gugatan di pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh hari) sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif maka setelah 10 hari kerja sebagaimana Pasal 77 ayat (4) tidak diberikan jawabannya maka hari tersebut merupakan hari pertama dimulainya penghitungan tenggang waktu 90 hari kerja untuk mengajukan gugatan di PTUN sehingga gugatan penggugat yang didaftarkan di kepaniteraan PTUN Bandung pada tanggal 20 November 2023 ternyata masih dalam tenggang waktu 90 hari kerja.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas yang menyatakan bahwa eksepsi tentang kompetensi absolute pengadilan dan eksepsi tentang Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas telah ditolak dan aspek formalitas gugatan selebihnya telah terpenuhi maka cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa dalam pengajuan sebuah Gugatan Tata Usaha Negara terdapat alasan-alasan yang dapat digunakan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

Halaman 73 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

### 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)



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

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

Menimbang, bahwa dari ketentuan di atas, dipahami bahwa dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lazim mengatur 3 (tiga) aspek dalam penerbitan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara, antara lain: Kewenangan, Prosedur dan substansi;

Menimbang, bahwa permasalahan hukum yang akan dipertimbangkan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan dari aspek wewenang?
2. Apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dari aspek prosedur?
3. Apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dari aspek substansi?

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum diatas, Majelis Hakim akan menghubungkan peraturan perundang-undangan dengan fakta hukum yang diperoleh dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terlebih dahulu Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan dalam aspek kewenangan penerbitan objek sengketa, dengan permasalahan hukum : apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan dari aspek wewenang?

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum diatas Majelis Hakim mempedomani ketentuan perundang-undangan





yang terkait dengan penerbitan objek sengketa dari aspek kewenangan, sebagai berikut :

- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 ayat (5) mengatur : untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memeriksa bukti surat, dan keterangan para pihak di persidangan, serta pengetahuan hakim dalam persidangan, Majelis Hakim menemukan fakta hukum terkait kewenangan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Permohonan pencatatan peralihan hak karena lelang Tergugat II Intervensi dan berkas kelengkapan persyaratannya maka pada tanggal 4 Mei 2023 Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok) menerbitkan objek sengketa dengan melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan Surat Ukur Nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023, atas tanah bidang tanah yang terletak di Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok Provinsi Jawa Barat) (Vide Bukti T-1, T-2, T II Intv-1, T II Intv-4 s/d T II Intv-7 dan Pengakuan Tergugat dalam Jawabannya);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mencermati ketentuan hukum di atas dan kemudian menghubungkannya dengan fakta hukum dari aspek kewenangan di atas yang dikonstruksikan dari Bukti T-1, T-2 dan T II Intv-1, T II Intv-4 s/d T II Intv-7 dan Pengakuan Tergugat dalam Jawabannya yaitu berupa Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan Surat Ukur Nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG

Halaman 75 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



tertanggal 04 mei 2023, atas tanah bidang tanah yang terletak di Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok Provinsi Jawa Barat) maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dalam konteks tempus (waktu) setelah menerima permohonan pencatatan peralihan hak dan dalam konteks materiil dalam penerbitan objek sengketa berupa pencatatan peralihan hak atas tanah, serta dalam konteks loci (tempat) yang tanah tersebut berada di wilayah Kota Depok telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dari aspek kewenangan dari konteks materiil,tempus, dan loci tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan dalam aspek prosedural penerbitan objek sengketa, dengan permasalahan hukum : apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan dari aspek prosedural?;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum diatas Majelis Hakim mempedomani ketentuan perundang-undangan yang terkait dalam aspek prosedural, sebagai berikut :

c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 41

(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau

Halaman 76 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau

3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat

(4) huruf b Pasal ini;

c. bukti identitas pembeli lelang;

d. bukti pelunasan harga pembelian.

d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 108

(1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;

b. 1) sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertifikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diteruskannya sertifikat dimaksud;

2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;

c. bukti identitas pembeli lelang;

d. bukti pelunasan harga pembelian;

e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam

Halaman 77 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memeriksa bukti surat, bukti elektronik, keterangan saksi dan keterangan para pihak di persidangan, serta pengetahuan hakim dalam persidangan, Majelis Hakim menemukan fakta hukum terkait aspek prosedural sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan Pemilik atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan surat ukur nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> atas nama GOSMAF SIMANULLANG yang terletak di Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat berdasarkan akta jual beli Nomor 73/2013 tanggal 13 Maret 2013. (Vide Bukti T-1 dan T II Intv-7 serta Pengakuan Penggugat dalam gugatannya);
2. Bahwa Penggugat beberapa kali menjadikan sertipikat tanah tersebut sebagai jaminan Kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan, terakhir pada PT. Bank Mandiri (persero)Tbk. (Vide Bukti T-1 dan T II Intv-7) yang oleh karena kondisi angsuran Penggugat maka dilakukan lelang oleh PT. Bank Mandiri (Persero)Tbk. melalui KPKNL Bogor pada tanggal 23 Februari 2023 dengan pemenang lelang adalah NAPTALINA SIPAYUNG (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Risalah Lelang 295/32/23 tanggal 23 Februari 2023. (Vide T-1, T-2, T-II Intv-1 s/d T II Intv-7 serta pengakuan Penggugat dalam gugatannya);
3. Bahwa selanjutnya NAPTALINA SIPAYUNG (Tergugat II Intervensi) menyelesaikan kewajiban-kewajiban pembayaran Pelunasan Pembelian Lelang pada tanggal 27 Februari 2024,

Halaman 78 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

pelunasan Pembayaran PPH pada tanggal 27 Februari 2024, Pelunasan pembayaran BPHTB tanggal 13 Maret 2024 (Vide Bukti T-1, T-2, T II Intv-1, T II Intv-4 s/d T II Intv-6);

4. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2024 Penggugat mengajukan gugatan Perlawanan di Pengadilan Negeri Depok dengan register Perkara Nomor 79/Pdt.Bth/2023/PN.Dpk (Vide Bukti T II Intv-8) dengan GOSMAF SIMANULLANG (Penggugat dalam perkara ini) sebagai Penggugat, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dkk Sebagai Para Tergugat dan NAPTALINA SIPAYUNG (Tergugat II Intervensi dalam perkara ini) sebagai Tergugat III (Vide Bukti P-1 s/d P-4))

5. Bahwa Tergugat II Intervensi melakukan roya atas Sertipikat tersebut pada tanggal 31 Maret 2024 ; (Vide Bukti T-1, T II Intv-7);

6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 3 April 2024 NAPTALINA SIPAYUNG mengajukan pendaftaran peralihan hak pada Tergugat, membayar Biaya Peralihan Hak pada tanggal 3 April 2024, dan melengkapi persyaratan sebagai berikut : KTP dan KK, Risalah Lelang/Kutipan Rasalah Lelang, Bukti pembayaran Pelunasan Pembelian Lelang, Bukti Pelunasan pembayaran BPHTB, Bukti pelunasan Pembayaran PPH, Bukti Biaya Peralihan Hak dan surat-surat pernyataan lainnya; (Vide Bukti T-1, T-2, T II Intv-1, T II Intv-4 s/d T II Intv-6);

7. Bahwa berdasarkan Permohonan pencatatan peralihan hak karena lelang Tergugat II Intervensi dan berkas kelengkapan persyaratannya maka pada tanggal 4 Mei 2023 Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok) menerbitkan objek sengketa dengan melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 5294/Kel. Baktijaya tanggal 04 Februari 2000 dengan Surat Ukur Nomor 3042/Baktijaya/2000 tanggal 02 Februari 2000 luas 184 m<sup>2</sup> dari atas nama GOSMAF SIMANULLANG menjadi atas nama NAPTALINA SIPAYUNG tertanggal 04 mei 2023, atas tanah bidang tanah yang terletak di Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok Provinsi

Halaman 79 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

Jawa Barat) (Vide Bukti T-1, T-2, T II Intv-1, T II Intv-4 s/d T II Intv-7 dan Pengakuan Tergugat dalam Jawabannya);

8. Bahwa pada tanggal 7 Desember 2023 Perkara Nomor 79/Pdt.Bth/2023/PN.Dpk. telah putus ditingkat pertama dengan amar yang pada pokoknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima karena perlawanan Pelawan Kabur(Vide Bukti T II Intv-8) ;

9. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan baru di Pengadilan Negeri Depok dengan register Perkara Nomor 40/Pdt.G/2024/PN.Dpk dengan GOSMAF SIMANULLANG (Penggugat dalam perkara ini) sebagai Penggugat, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dkk Sebagai Para Tergugat dan NAPTALINA SIPAYUNG (Tergugat II Intervensi dalam perkara ini) sebagai Tergugat III (Vide Bukti T II Int-13)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menghubungkan ketentuan hukum di atas dengan fakta hukum angka 6 dan 7 yang dikonstruksikan dari Bukti T-1, T-2, T II Intv-1, T II Intv-4 s/d T II Intv-7 dan Pengakuan Tergugat dalam yang kesemuanya menerangkan bahwa Tergugat telah menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan lelang dengan dilampirkan persyaratan secara lengkap antarlain adalah : Risalah Lelang, SHM No. 5294/Baktijaya, KTP dan KK Pembeli Lelang, Bukti pelunasan pembelian lelang. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pembayaran PPH dan surat-surat lain dan setelah melalui pemeriksaan/pengecekan pada akhirnya Tergugat menerbitkan objek sengketa, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak melanggar peraturan perundang-undangan dalam aspek prosedural yaitu ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang

Halaman 80 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### 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

Pendaftaran Tanah, oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan, tidak terbukti kebenarannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek substansi penerbitan objek sengketa yaitu dengan mempertimbangkan permasalahan hukum apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dari aspek substansi?

Menimbang, Bahwa untuk menjawab permasalahan hukum tersebut maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu permasalahan hukum apakah menurut peraturan perundang-undangan Tergugat diperbolehkan menerbitkan objek sengketa berupa pencatatan peralihan hak pada Sertipikat Hak atas tanah yang sedang menjadi objek perkara di Pengadilan?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempedomani ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah pada Bab VII : Pendaftaran Tanah, Bagian Ketiga : Penertiban Administrasi Pendaftaran tanah, khususnya pada :

- Pasal 91

(1) Dalam hal Tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun menjadi objek perkara di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan.

(2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang mengajukan pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir.

Halaman 81 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

**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)



(3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan maka atas perintah hakim, permohonan tersebut dicatatkan ke Kantor Pertanahan.

(4) Catatan mengenai perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan.

- Pasal 92

(1) Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak.

(2) Setelah jangka waktu catatan objek perkara pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) dan/atau catatan objek penetapan status quo sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (4) hapus dan objek perkara tidak diikuti penetapan sita jaminan, maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menghubungkan ketentuan hukum di atas dengan fakta hukum yang terdapat dalam Bukti T II Intv-8 yang dalam putusan perkara di Pengadilan Negeri Depok yang terdaftar dalam Register No. 79/Pdt.BTH/2023/PN.Dpk, tidak ditemukan Perintah Status Quo dan/atau Penetapan Sita Jaminan (conservatoir beslaaag) dari Majelis Hakim yang menangani perkara dimaksud karena amar putusan tersebut adalah Perlawanan Pelawan tidak diterima, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim, Tergugat dapat menerbitkan objek sengketa atau dapat melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas permohonan pendaftaran peralihan hak yang diajukan Tergugat II Intervensi sebagaimana ketentuan Pasal 92 Ayat (2) Peraturan

Halaman 82 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, tidak ditemukan bukti apapun yang membuktikan bahwa Penggugat telah memempuh upaya penyelesaian sengketa menurut ketentuan hukum tersebut baik berupa pengaduan ataupun dengan mekanisme lainnya, oleh karenanya dalil tersebut tidak terbukti kebenarannya.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Majelis Hakim menilai bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa sesuai dengan peraturan perundang-undangan terbukti kebenarannya, sedangkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak terbukti kebenarannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas yang menyatakan Tergugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari aspek kewenangan prosedur dan substansi, maka Majelis Hakim juga menilai bahwa dengan demikian Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak bertentangan dengan asas kepastian hukum yang menghendaki tindakan Tergugat harus mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan", demikian halnya terhadap asas kecermatan, Majelis Hakim menilai

Halaman 83 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah cermat memeriksa kelengkapan persyaratan prosedural dan hal substansi yang berkaitan dengan perkara berjalan di PN Depok yang tidak memuat sita eksekusi, serta terhadap asas ketidakberpihakan, Majelis Hakim menilai bahwa dengan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan maka penerbitan objek sengketa dapat dilaksanakan secara objektif sehingga tidak bertentangan dengan asas ketidakberpihakan, sehingga dalil Penggugat bahwa penerbitan Objek sengketa telah bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas kepastian hukum, asas kecermatan dan asas ketidakberpihakan, tidak terbukti kebenarannya;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti dari aspek kewenangan, substansi dan aspek prosedural penerbitan objek sengketa tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka tuntutan Penggugat agar surat keputusan objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Penggugat agar keputusan objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah telah ditolak, maka tuntutan Penggugat agar Pengadilan Mewajibkan Tergugat untuk mencabut keputusan objek sengketa beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Penggugat agar keputusan objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan tuntutan Penggugat yang meminta Pengadilan mewajibkan Tergugat untuk mencabut keputusan objek sengketa, keduanya telah ditolak maka cukup alasan hukum untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan sesuai ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya

Halaman 84 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pemeriksaan sengketa ini sejumlah yang tercantum dalam Amar Putusan;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak yang bersengketa, sampai menjatuhkan Putusan ini, Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 100 jo. Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan setelah mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan para pihak, hanya bukti-bukti yang relevan dengan inti persoalan/masalah hukum antara Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang dijadikan dasar dalam memutus sengketa a quo, sedangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya tidak dijadikan dasar dalam memutus sengketa a quo, tetapi tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

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

### MENGADILI :

#### I. DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima seluruhnya ;

#### II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 455.000,00 (*Empat ratus lima puluh lima ribu rupiah*) ;

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Kamis, tanggal 7 Maret 2024, oleh kami ARDOYO WARDHANA, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis,

Halaman **85** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARI SUNARYO, S.H. dan MISBAH HILMY, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Kamis, tanggal 14 Maret 2024, oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh SAGIYO, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan oleh Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

T.T.D.

T.T.D.

HARI SUNARYO, S.H.

ARDOYO WARDHANA, S.H., M.H.

T.T.D.

MISBAH HILMY, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

T.T.D.

SAGIYO, S.H.

Rincian biaya perkara Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG;

1. Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,00
2. ATK : Rp. 255.000,00
3. Pangilan-pangilan : Rp. 100.000,00
4. Pemeriksaan Setempat : Rp. -

Halaman **86** dari **87** halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG





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

5. PNPB panggilan : Rp.  
30.000,00  
6. Redaksi : Rp. 10.000,00  
7. Leges : Rp. 10.000,00  
8. Materai Penetapan : Rp  
10.000,00  
9. Materai : Rp. 10.000,00  
Jumlah :Rp. 455.000,00  
(Empat ratus lima puluh lima ribu  
rupiah)

Halaman 87 dari 87 halaman Putusan Nomor : 140/G/2023/PTUN.BDG