



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor: 42/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, yang dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Jalan Diponegoro Nomor 42 Bandung dan secara elektronik melalui Sistem E-Court Mahkamah Agung telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara para pihak sebagai berikut;

**LUSIANA BN CANDI KENCANA**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Duta Raya Blok K6 No. 17 RT.007 RW.006 Kelurahan Sangiang Jaya, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, e-mail: lusianacandik@gmail.com, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 026/HNIS/TUN/III/2023 tanggal 13 Maret 2023, diwakili kuasa hukum bernama:

1. Hasbullah Nasution, S.H.;
2. Imam Suwarta Ua, S.H.;

Masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Abdul Fatah Kp. Jaga Pati No. 27 Desa Tapos 1 Kecamatan Tenjolaya, Kabupaten Bogor, e-mail: [hasbullahnasution@gmail.com](mailto:hasbullahnasution@gmail.com), pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada Law Office Hasbullah Nasution, S.H., Imam Suwarta Ua, S.H. & Partners;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

### **M E L A W A N**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**  
I, tempat kedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong Kabupaten Bogor;

Halaman 1 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:  
1602/SKU-MP.01.02/V/2023 tanggal 8 Mei 2023, diwakili kuasa  
hukum bernama:

1. Seri Maharani Br Karo, S.H., M.H.;
2. Sugeng, S.H.;
3. Wahyu Resdian Sunandar, S.SIT;
4. Gelar Dwihandaya, S.H.;
5. Irsyad Abdul Aziz, S.PWK.;
6. Akram Zulkifli, S.H.;
7. Robhy Haryanto, S.H.;
8. Fariz Indra Malik, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di  
Jalan Tegar Beriman No. 1 Pakan Sari, Kabupaten Bogor, e-  
mail: [pmpp.bpn.kab.bgr@gmail.com](mailto:pmpp.bpn.kab.bgr@gmail.com), pekerjaan Aparatur Sipil  
Negara (ASN) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai  
Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT**;

## D A N

2. **PRISCILLA KUSNADI**, Kewarganegaraan Indonesia,  
tempat tinggal di Jalan Rajawali Selatan I/61 RT.014/RW.002,  
Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar,  
Jakarta Pusat, e-mail: [fil1061@gmail.com](mailto:fil1061@gmail.com);

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor  
045/SK/PTUN/MAA/VII/2023 tanggal 18 Juli 2023, diwakili oleh  
kuasa hukumnya:

1. Mohamad Anwar, S.H., M.H.CLA;
2. Sylvia Hasanah Thorik, S.H., M.H.;
3. Danny Dzul Hidayat, S.H.;
4. Sogi Bagaskara, S.H.;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, beralamat di Kantor  
Hukum Mohammad Anwar & Associates (MAA) Ruko Cluster

Halaman 2 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



Ixora Jalan Villa Pamulang Blok CI No. 10 A Kelurahan Pondok  
Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, alamat  
e-mail: mohamadanwarassociates@gmail.com, pekerjaan:  
Advokat -Konsultan Hukum ;

Untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT II INTERVENSI 1;**

- 3. AIS SME INVESTCO**, Suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum  
negara Kepulauan Cayman, Beralamat di 3 rd Floor, Citrus  
Grove, 106 Goring Avenue, PO Box 492, George Town, Grand  
Cayman, KY 1-1106, Kepulauan Cayman, yang dalam hal ini  
diwakili oleh **Rya Rusvandy**, Kewarganegaraan Indonesia,  
tempat tinggal di Jalan Kucica Blok JF 16/17 RT.006/RW.011  
Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kota  
Tangerang Selatan;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus pengganti  
tanggal 16 Juni 2023, diwakili oleh kuasa hukumnya:

1. Nasar Ambarita, S.H., M.Hum., Sp-1;
2. Malona Elita Simaremare, S.H.;
3. Natal Hitler Simanjuntak, S.H.;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan  
Konsultan Hukum pada Boris William Law Office, beralamat  
Jalan Sumbawa No. 93 Kota Bandung, alamat e-mail  
[boriswilliam.lawoffice@gmail.com](mailto:boriswilliam.lawoffice@gmail.com) ;

Untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT II INTERVENSI 2;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Surat gugatan Penggugat tertanggal 12 April 2023  
yang di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung  
pada tanggal 13 April 2023 dan telah diperbaiki pada tanggal 25 Mei 2023  
dengan Register Perkara Nomor 42/G/2023/PTUN.BDG;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:  
42/Pen.Dis/2023/PTUN-BDG tertanggal 13 April 2023 tentang Dismissal  
Proses;

*Halaman 3 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 42/Pen.MH/2023/PTUN.Bdg tertanggal 13 April 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;
4. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 42/Pen.MH/2023/PTUN.Bdg tertanggal 31 Mei 2023 tentang Penggantian Sementara Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;
5. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 42/Pen.MH/2023/PTUN.Bdg tertanggal 19 Juni 2023 tentang Penggantian Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;
6. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 42/PEN-PPJS/2023/PTUN.Bdg, tertanggal 13 April 2023 Tentang penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
7. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 42/PEN-PP/2023/PTUN.BDG, tertanggal 13 April 2023 Tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
8. Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 42/Pen.HS/2023/PTUN-BDG, tanggal 25 Mei 2023 Tentang Hari Sidang Pertama;
9. Putusan Sela Nomor 42/G/2023/PTUN-BDG tanggal 31 Mei 2023 tentang masuknya PRISCILA KUSNADI sebagai Pihak Tergugat II Intervensi 1 dalam perkara Nomor 42/G/2023/PTUN-BDG;
10. Putusan Sela Nomor 42/G/2023/PTUN-BDG tanggal 12 Juni 2023 tentang masuknya AIS SME INVESCO sebagai Pihak Tergugat II Intervensi 2 dalam perkara Nomor 42/G/2023/PTUN-BDG;
11. Berkas perkara, serta mendengarkan keterangan kedua belah pihak yang bersengketa dalam persidangan;

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan melalui aplikasi E-Court yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara

*Halaman 4 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung tanggal 13 April 2023, dibawah Register Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 31 Mei 2023;

## I. OBJEK SENGKETA

OBJEK SENGKETA Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah

- Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2, ( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

## II. KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa sengketa dalam perkara a quo adalah sengketa Tata Usaha Negara terkait dengan keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa, Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M<sup>2</sup>, (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan:

**"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 daerah sebagai akibat dikeluarkannya putusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."**

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan 50 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

*Halaman 5 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)



sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengenai Kekuasaan Pengadilan, yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.

**4.** Bahwa dalam perkara a quo, sengketa Tata Usaha Negara yang timbul adalah antara perorangan yaitu Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I, selaku Badan yang telah menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik, Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, dimana dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, Tergugat telah melanggar ketentuan perundang-undangan dan hukum yang berlaku sehingga merugikan Penggugat.

**5.** Bahwa berdasarkan pada uraian diatas, dan mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara **Jo.** Pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara ini adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

**6.** Bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah pengujian terhadap tindakan hukum Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara sebagai bentuk

*Halaman 6 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





control yuridis atas terbitnya objek sengketa, dalam hal ini adalah menyangkut pengujian terhadap prosedur pendaftaran hak atas tanah yang diuji dengan ketentuan yuridis normatif di bidang hukum public dan bukan menguji tentang kepemilikan terhadap bidang tanah yang diuji dengan ketentuan hukum private, sehingga kedudukan Tergugat yang selaku Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor I adalah sudah tepat.

7. Bahwa Penggugat semata-mata menguji terhadap Tindakan hukum Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I atas penerbitan Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, sehingga demikian gugatan a quo masuk dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

8. Bahwa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I adalah merupakan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang- undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2009 Pasal 1 angka 9 Jo. Pasal 87 Undang-undan Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu:

*Halaman 7 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



1. Dikeluarkan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara, artinya keputusan Tata Usaha Negara tersebut dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara yang melakukan urusan pemerintahan dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I;
2. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, artinya keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak/ kewajiban orang lain;
3. Bersifat konkret, artinya tidak abstrak tetapi berwujud tertentu/ dapat ditentukan berupa penetapan yang mengandung isi/ substansi dan maksud yang jelas serta berbentuk tertulis yaitu: Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI;
4. Bersifat final, yaitu keputusan sudah definitive dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak lain/ instansi lain/ atau instansi di atasnya dan menimbulkan suatu akibat hukum yaitu berupa penerbitan Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI yang menjadi objek sengketa mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana diuraikan diatas dan Tergugat berkedudukan di wilayah Propinsi Jawa

*Halaman 8 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





Barat, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan a quo.

### III. TENGGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa Penggugat baru mengetahui kepastian tentang adanya objek sengketa berupa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI saat Relaas Panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 17 Desember 2021 perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat in casu (terlampir).

2. Bahwa saat menghadiri ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan adanya surat Relaas Panggilan tersebut dijelaskan bahwa dilokasi Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2, ( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI telah beralih kepemilikan dari adanya register perkara Nomor: 1368/Pdt.G/2021/PN Tng.,

3. Bahwa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI terletak di Kabupaten Bogor sementara gugatan ada di Tangerang kota.

4. Bahwa oleh karenanya Penggugat diberitahukan oleh Relas Pengadilan Negeri Tangerang *in casu* kepada Penggugat dilokasi tanah Penggugat telah terbit Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas

Halaman 9 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI objek sengketa, sejak pemberitahuan tersebut, Penggugat mengetahui di tanah Penggugat terdapat objek sengketa.

5. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 75 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah:

1. Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/ atau Tindakan yang merugikan dapat mengajukan upaya administrative kepada Pejabat Pemerintah/ atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau Tindakan.

2. Upaya administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

a. Keberatan dan

b. Banding, dst. Oleh karenanya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya **telah mengirimkan surat keberatan pada tanggal 27 Maret 2023** perihal Keberatan dengan terbitnya Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

6. Bahwa atas surat keberatan Penggugat *in casu* **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR I** tidak merespon atau membalas surat keberatan tersebut.

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, setelah menempuh upaya hukum administratif dinyatakan sebagai berikut:

**Pihak yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut.**

Halaman 10 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



1. Bahwa pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, dinyatakan:

(1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Penggugat/ diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrative.

2. Bahwa gugatan a quo didaftarkan oleh Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 12 April 2023 dan bila dihitung rentang waktu sejak Penggugat menempuh upaya administratif atas terbitnya objek sengketa melalui surat keberatan tanggal 27 Maret 2023 sebagaimana yang mengacu pada Pasal 75, 76 dan 77 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. PERMA Nomor 6 Tahun 2018 telah dilalui/ dilakukan oleh Penggugat.

3. Bahwa berdasarkan penjelasan dan alasan sebagaimana diuraikan pada angka 1 dan angka 2 diatas, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-undang Peraturan yaitu sekurangnya 90 (Sembilan puluh) hari sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa Tata Usaha Negara tersebut diatas, sehingga gugatan ini memenuhi syarat formal untuk diperiksa oleh Majelis Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

#### **IV. KEPENTINGAN GUGATAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN**

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat sebagai Pihak yang merasa kepentingannya terganggu dan dirugikan dengan terbitnya keputusan Tata Usaha Negara a quo, Penggugat dapat mengajukan gugatan tertulis kepada

*Halaman 11 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah.

2. Bahwa keputusan TERGUGAT merupakan objek sengketa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI tersebut dikeluarkan oleh Tergugat di atas tanah Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat.

3. Bahwa oleh karena Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Objek sengketa, maka Penggugat berkepentingan untuk mengajukan gugatan a quo sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang- undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana perubahannya melalui Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa: orang/ badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan Tertulis kepada Peradilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan/ tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi

4. Peradilan administrasi dikenal dengan adagium "*Point d'interest point d'action*" (ada kepentingan, maka ada gugatan) sehingga seseorang/ badan hukum perdata mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk secara sah menurut undang-undang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, apabila terdapat kerugian atas kepentingan Penggugat sebagai akibat diterbitkannya keputusan Tata Usaha Negara: bahwa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tergugat selaku

Halaman 12 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)



Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I yang menerbitkan Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI ke dalam objek sengketa yang dimaksud.

5. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) tersebut diatas, maka Penggugat selaku pihak yang kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara yaitu Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan yang berwenang, dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk meminta agar sertipikat objek sengketa dinyatakan batal/ tidak sah.

#### **V. POSITA - ALASAN GUGATAN PENGGUGAT**

Bahwa alasan gugatan Penggugat Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI dengan kronologi peralihan hak adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari (ARSAD NAPIRIN), yang menikah sesuai dengan Kutipan Akta Nikah yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama, kecamatan Grogol Petamburan. Kabupaten / Kota Madya Jakarta Barta. Provinsi, DKI Jakarta, Nomor: 1361/112/1/1988, tertanggal 27 Januari 1988.
2. Bahwa kemudian Penggugat dan suami (ARSAD NAPIRIN) membeli sebidang tanah di Desa Bojong Koneng, Kec, Citeureup,

*Halaman 13 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



Kab. Bogor, Prov, Jawa Barat, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 371 / 2004. Dengan luas 133 M<sup>2</sup> di hadapan Notaris Siti Aminatul Insiyah. SH. atas nama Penjual ANDI WIJAYA pembeli ARSAD NAPIRIN, pada tanggal 22 Desember 2004 dan dinaikkan status surat dari Akte Jual Beli menjadi Sertifikat Hak Milik No 368 desa / Bojong Koneng, kec, Citeureup, Kab Bogor, prov, Jawa Barat, di uraikan dalam surat ukur tertanggal 01 Desember 1999 No. 151/Bojong Koneng /1999 luas 133 M2 Pada tanggal 30 Oktober 2000, Nama Pemegang Hak ARSAD NAPIRIN

3. Bahwa pada September 2017 Nona PRISCILLA KUSNADI datang ke rumah LUSIANA BN CANDI KENCANA ( penggugat ) berniat untuk meminta bantuan modal usaha dengan ingin meminjam sertipikat rumah untuk di gunakan sebagai jaminan kridit ke bank, karena Nona PRISCILLA KUSNADI sangat butuh tambahan modal untuk usahanya,

4. Karena LUSIANA BN CANDI KENCANA ( penggugat ) sudah kenal lama dengan Nona PRISCILLA KUSNADI dan merasa ingin membantu lalu penggugat memberikan pinjaman sertipikat hak milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) atas nama ARSAD NAPIRIN ( suami penggugat ) sepengetahuan suaminya.

5. Bahwa sertipikat hak milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) atas nama ARSAD NAPIRIN di ubah setatus kepemilikan nya melalui akte jual beli No 377 /2007, 04 oktober 2007 menjadi milik Nona PRISCILLA KUSNADI, di buat oleh notaris/PPAT Siti Aminatul InsiyahSH, PPAT kabupaten Bogor. Akte jual beli tersebut di buat tanpa di ketahui dan belum pernah di

*Halaman 14 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





tandatanganinya oleh ARSAD NAPIRIN dan LUSIANA BN CANDI KENCANA ( penggugat )

6. Bahwa penggugat tidak pernah menerima uang pembelian senilai Rp 202.228.000 ( dua ratus dua juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah ) sesuai yang ada di akte jual beli No 337 /2000 dari penjualan objek sengketa tersebut.

7. Bahwa pada oktober 2007 Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, di jadikan jaminan peminjaman oleh Nona PRISCILLA KUSNADI ke Bank Niaga;

8. Bahwa penggugat samapai saat ini tidak mengetahui berapa jumlah uang yang di terima oleh Nona PRISCILLA KUSNADI atas penjaminan objek sengketa tersebut;

9. Bahwa penggugat tidak pernah menerima uang dari Nona PRISCILLA KUSNADI atas jaminan pinjaman obyek sengketa tersebut;

10. Bahwa objek sengketa masih di kuasai oleh penggugat secara terus menerus hingga saat ini;

11. Bahwa di karenakan Nona PRISCILLA KUSNADI tidak kunjung mengembalikan sertipikat tersebut, ahirnya pada tanggal 26 september 2016 PRISCILLA KUSNADI membuat surat pernyataan tertulis di saksikan oleh Tn Syaifudin dan tn Syahrudin dan berjanji akan di tebus dan di kembalikan kepada LUSIANA BN CANDI KENCANA ( penggugat ) paling lambat pada bulan September 2019

12. Bahwa, kemudian, pada tanggal 27 Juli Tahun 2020, suami Penggugat LUSIANA BN CANDI KENCANA, ARSAD NAPIRIN tersebut meninggal dunia di Kota Tangerang, pada usia 72 (Tujuh puluh dua) tahun karena sakit , sebagaimana Kutipan Akta Kematian, Nomor: 3671-KM 10082020-0010, tertanggal 27 Juli Tahun 2020,

*Halaman 15 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Tangerang, Provinsi Banten.

**13.** Bahwa pada 17 desember 2021 LUSIANA BN CANDI KENCANA ( penggugat ) mendapat surat panggilan relas dari pengadilan negeri Tangerang, ternyata Nona PRISCILLA KUSNADI mengajukan gugatan perdata kepada LUSIANA BN CANDI KENCANA, dengan nomor perkara 1368/Pdt.G/2021/PN Tng, tanggal register 16 desember 2021

**14.** Bahwa amar putusan nya sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima dalam rekonvensi
- Menyatakan gugatan penggugat dalam rekonvensi tidak dapat di terima dalam konvensi/ rekonvensi

**15.** Bahwa kepentingan penggugat, dalam perkara ini sebagai istri, dari ARSAD NAPIRIN berdasarkan Kutipan Akta Nikah yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama, kecamatan Grogol Petamburan. Kabupaten / Kota Madya Jakarta Barta. Provinsi, DKI Jakarta, Nomor: 1361/112/1/1988, tertanggal 27 Januari 1988. Dan Kutipan Akta Kematian, Nomor: 3671-KM 10082020-0010, tertanggal 27 Juli Tahun 2020, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Tangerang, Provinsi Banten. Serta Surat keterangan waris Nomor 593.21/38/SJ/Tapem/2020;

**16.** Bahwa, dalam Obyek Gugatan tertulis jelas adalah milik almarhum suami Penggugat (ARSAD NAPIRIN), yang telah meninggal dunia pada tanggal 27 Juli Tahun 2020, sehingga Obyek Gugatan merupakan Harta Peninggalan dari almarhum suami Penggugat yang diwariskan berdasarkan Pasal 852 a Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Dalam hal mengenai warisan seorang suami atau istri yang meninggal terlebih dahulu, si istri atau suami yang hidup terlama, dalam melakukan ketentuan-ketentuan hukum".;

*Halaman 16 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



17. Bahwa Nona PRISCILLA KUSNADI telah membuat surat pernyataan pada tanggal 26 september 2016 bahwa benar Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2, ( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI adalah benar jika Nona PRISCILLA KUSNADI hanya meminjam dan bukan untuk di alihkan kepemilikan nya dengan dikabulkan/disahkan oleh Tergugat, maka Keputusan Tergugat tersebut berpedoman pada Pasal 53 ayat 1 Undang -Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang dilakukan Tergugat tersebut maka berdasarkan hal tersebut Kedudukan Hukum/Legal Standing Penggugat sangat beralasan untuk mengajukan gugatan tertulis kepada Tergugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang berwenang untuk menyatakan Obyek Gugatan batal atau tidak sah;

18. Bahwa penggugat merasa dirugikan karena sebagai pemilik yang sah dan masih menguasai obyek tersebut dan tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan pihak manapun juga, sesuai dengan alat bukti yang ada berupa;

- a. Akte Jual Beli Nomor 371/2004
- b. Setifikat Hak Milik Nomor; 368
- c. Pembayaran Pajak Tahun 2016/ pihak yang dituju surat objek sengketa adalah atasnama ARSAD NAPIRIN (alm) suami penggugat yang dirugikan, mengingat pasal 53 ayat 2 Undang-undang PTUN yang berbunyi bahwa makna menimbulkan akibat hukum dapat ditelusuri oleh adanya kerugian hukum dalam pengujian sengketa, Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam mengkontruksi kerugian hukum berdasarkan

*Halaman 17 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya fakta kerugian hukum yang langsung berdasarkan asas kausalitas dan menimbulkan kerugian yang nyata.

**19.** Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

**20.** Bahwa dengan adanya Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 desa Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, dapat dinyatakan batal karena diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku:

**1.** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

a. Bahwa sertipikat objek sengketa adalah Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI yang diterbitkan berdasarkan Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor I.

b. Bahwa Tergugat dalam penerbitan Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula

Halaman 18 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI wajib berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Bab III bagian ke 4 (empat), pelaksanaan pendaftaran tanah Pasal 12 ayat (1) huruf a dinyatakan: kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik.

d. Bahwa kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

(1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan

(2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
- d. Pembuatan daftar tanah
- e. Pembuatan surat ukur

e. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan sebagai berikut:

(1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftar tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan

(2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran

Halaman 19 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)



tanah secara sporadik diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

(3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Bentuk, ukuran, dan Teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

f. Bahwa pada kenyataannya, Tergugat tidak pernah melaksanakan kegiatan sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (2) huruf b yaitu penetapan batas bidang-bidang tanah dan huruf c yaitu pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran serta ketentuan Pasal 17 ayat (1), ayat (2), ayat (3)

g. Bahwa tidak dilaksanakannya kegiatan sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (2) huruf b dan huruf c serta ketentuan Pasal 17 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dapat dibuktikan dengan tidak adanya kegiatan pengukuran dan penetapan batas serta pemasangan tanda-tanda batas tanah (patok) di lokasi tanah yang dimohonkan haknya oleh Nona PRISCILLA KUSNADI

2. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permen Agraria/BPN 9/1999) menjelaskan:

Pasal 1 angka 14

Pasal 1 angka 14 menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrative dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*.

Halaman 20 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





**Pasal 4**

Pasal 4 menjelaskan bahwa sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak sebagaimana diatur pada Paragraf ke 3 Keputusan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, dalam prosedur penerbitan hak atas tanah seharusnya dilakukan proses ulang dalam penerbitan surat keputusan pemberian hak, bukannya melanjutkan atas permohonan sebelumnya.

Bahwa dengan dikuasainya objek sengketa tersebut oleh Penggugat dari mulai membeli sampai hari ini, tidak ada satu pihak yang keberatan dan kunci rumah masih dipegang oleh Penggugat. Penggugat mempekerjakan karyawan ditempat objek sengketa tersebut dan digaji oleh Penggugat. Ini membuktikan bahwa Pemohon sertifikat hak milik Nona PRISCILLA KUSNADI tidak menguasai objek sengketa tersebut yang sertifikat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999.

Bahwa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2, ( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI menjadi objek sengketa disebabkan karena Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan kegiatan pengukuran,

*Halaman 21 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



penetapan batas di lokasi tanah yang dimohonkan oleh Nona PRISCILLA KUSNADI.

3. Bahwa selain Tergugat tidak prosedural dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yaitu Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum. **Asas kecermatan** mengandung arti bahwa Keputusan dan atau tindakan Pejabat Tata Usaha Negara harus didasarkan pada informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas suatu ketetapan/ dan atau tindakan dan atau pelaksanaan suatu Keputusan. Sedangkan Asas **Kepastian hukum** adalah jaminan hukum dapat dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Dengan demikian Tergugat sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara seharusnya teliti dan memperhatikan kepentingan Para Penggugat yang terkait dalam penerbitan keputusan tata usaha negara, dan juga seharusnya Tergugat melakukan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa diatas tanah milik Penggugat di dalam Perkara ini, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (b), Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu bertentangan dengan :

- i. Asas Kecermatan (*zorgvuldigheids beginsel*) karena Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Objek Sengketa dengan mengabaikan ketentuan Pasal 14 ayat (2) huruf b dan huruf c serta ketentuan Pasal 17 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 150 K/TUN/1992, Jo. Putusan

Halaman 22 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 213 K/TUN/2007, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 101 K/TUN/2014, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 02/G/2013/PTUN-JKT, dinyatakan Indikator asas kecermatan adalah Badan atau Pejabat Administrasi Negara senantiasa bertindak secara hati-hati, untuk mempertimbangkan secara cermat pada waktu membuat Keputusan Tata Usaha Negara, dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta hukum relevan, serta peraturan perundang-undangan yang mendasarinya dan memperhatikan kepentingan pihak ketiga, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat.

ii. Asas Kepastian Hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;

iii. Bahwa mengacu pada fakta-fakta sebagaimana Penggugat uraikan diatas, maka tindakan Tergugat selaku Badan atau Pejabat Administrasi Negara yang Tidak Cermat dan bertindak sewenang-wenang dalam menerbitkan Objek Sengketa serta mengabaikan Asas Kepastian Hukum adalah tindakan yang bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dan berdasarkan hal tersebut maka sudah sepatutnya Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dibatalkan;

Pasal 104 ayat (1)

Halaman 23 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

- surat keputusan pemberian hak atas tanah.
- sertifikat hak atas tanah.
- surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

## Pasal 104 ayat (2)

Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, diterbitkan apabila terdapat cacat hukum administratif; dan/atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

## Pasal 106 ayat (1)

Berdasarkan Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 permohonan pembatalan dapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah sebagai berikut:

- Kesalahan prosedur;
  - Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
  - Kesalahan subjek hak;
  - Kesalahan objek hak;
  - Kesalahan jenis hak;
  - Kesalahan perhitungan luas;
  - Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
  - Data yuridis atau data fisik tidak benar;
- atau
- Kesalahan lainnya yang bersifat administrative

## IV. PETITUM / TUNTUTAN

Halaman 24 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



1. Bahwa, berdasarkan uraian di atas sudah jelas dan tegas secara hukum, bahwa ke putusan tergugat, yang telah menerbitkan objek sengketa adalah perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga sudah seharusnya untuk di batalkan dan di nyatakan tidak sah.

2. Bahwa karena obyek sengketa tersebut di atas telah terbukti secara sah telah melanggar serta bertentangan dengan peraturan perundang undangan dan asas-asas umum, maka penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung agar memutuskan sebagai berikut;

A. Dalam pokok perkara

1. Mengabulkan Gugatan penggugat seluruh nya

2. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2,( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI

4. Mewajibkan Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Pengadilan dalam perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya. Demikian Gugatan ini kami ajukan dan atas perhatian serta perkenan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, kami ucapkan terima kasih.

Halaman 25 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara E-Court tertanggal 13 Juni 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;*

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

**2. TENTANG TENGGANG WAKTU/DALUARSA**

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu/daluarsa untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat keberatan dengan dalil Penggugat terkait Tenggang Waktu Gugatan yang pada pokoknya menyatakan gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* 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 menyebutkan:

*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*

Lebih lanjut dalam Penjelasan dari Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* 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 paragraf 1 yang menyebutkan:

*Halaman 26 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





*Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu Sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat”, dan paragraf 5 yang berbunyi “dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut.*

b. Bahwa yang dimaksud dengan pihak ketiga yang terkait terhadap Keputusan Tata Usaha Negara adalah Orang atau Badan Hukum Perdata (pihak ketiga) yang memiliki kepentingan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bahkan tidak ditujukan untuknya akan tetapi ia merasa kepentingan hukumnya dirugikan oleh Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut. Sehingga agar kepentingan setiap kelompok masyarakat / pihak dapat terakomodir khususnya pihak ketiga yang terkait, selain yang namanya dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang merasa kepentingannya telah dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut maka untuk parameter perhitungan jangka waktu pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara menggunakan ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) antara lain sebagai berikut:

- 1) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menegaskan sebagai berikut:

*“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut”.*

- 2) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar

Halaman 27 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dimana pada Bagian E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Nomor 1 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan oleh pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara namun merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ditentukan sebagai berikut:

*"Tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung "sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut" diubah menjadi dihitung "sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya".*

c. Bahwa selanjutnya pada Gugatan Penggugat halaman 6 angka 1 sampai dengan angka 4, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

1) *Bahwa Penggugat baru mengetahui kepastian tentang adanya objek sengketa berupa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa/Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M<sup>2</sup>, (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI saat Relaas Panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 17 Desember 2021 perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat in casu (terlampir).*

Halaman 28 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



2) Bahwa saat menghadiri ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan adanya surat Relas Panggilan tersebut dijelaskan bahwa dilokasi Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa/Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M<sup>2</sup>, (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI telah beralih kepemilikan dari adanya register perkara Nomor: 1368/Pdt.G/2021/PN Tng.

3) Bahwa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa/Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M<sup>2</sup>, (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI terletak di Kabupaten Bogor sementara gugatan ada di Tangerang kota.

4) Bahwa oleh karenanya Penggugat diberitahukan oleh Relas Pengadilan Negeri Tangerang in casu kepada Penggugat dilokasi tanah Penggugat telah terbit Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M<sup>2</sup>, (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI objek sengketa, sejak pemberitahuan tersebut, Penggugat mengetahui di tanah Penggugat terdapat objek sengketa.

d. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut secara nyata Penggugat sudah mengetahui kepastian adanya objek sengketa pada Relas dari Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 17

Halaman 29 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



Desember 2021 dan terdaftar dengan Register Perkara Nomor 1368/Pdt.G/2021/PN Tng;

e. Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan telah mengirimkan Surat Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 27 Maret 2023 perihal Keberatan dengan terbitnya pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur Nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M<sup>2</sup>, (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

f. Bahwa dengan mendasarkan inti surat Penggugat tersebut yang secara nyata sudah menyatakan keberatan terhadap penerbitan objek perkara *a quo* maka secara hukum jelas Penggugat sudah mengetahui tentang penerbitan objek sengketa sejak Relas dari Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 17 Desember 2021 dan terdaftar dengan Register Perkara Nomor 1368/Pdt.G/2021/PN Tng namun baru menyatakan keberatan atas terbitnya objek perkara *a quo* sebagaimana surat Penggugat tanggal 27 Maret 2023 maka dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka tenggang waktu pengajuan keberatan oleh Penggugat telah lewat waktu 21 (dua puluh satu) hari sebagaimana dipersyaratkan pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tersebut;

g. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administratif menentukan sebagai berikut : Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

*Halaman 30 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



h. Bahwa frasa “setelah menempuh upaya administratif” di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif mempunyai 2 (dua) makna:

- 1) Pengajuan upaya administratif merupakan pintu masuk (*connecting door*) untuk berwenangnya Pengadilan dapat menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan, hal ini juga bermakna tanpa melalui upaya administratif, maka Pengadilan menjadi tidak berwenang kecuali Peraturan Perundang-undangan menentukan lain;
- 2) Pengajuan upaya administratif tidak boleh diartikan dalam pengertian yang sempit (terbatas) hanya sekedar sudah mengajukan upaya administratif, akan tetapi harus pula mempedomani ketentuan upaya administratif yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, kecuali diatur secara khusus di dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat sektoral.

i. Bahwa Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan:

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.

j. Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan tersebut secara *expressis verbis* mencantumkan *expiration* (jangka waktu penggunaan/berlakunya sesuatu), yaitu memulai dan berakhirnya

Halaman 31 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





jangka waktu penggunaan Upaya Administratif berupa Keberatan dan bentuk Upaya Administratif Keberatan itu sendiri yaitu secara tertulis;

k. Bahwa merupakan prinsip umum di dalam hukum adalah, jika sesuatu itu sudah ditentukan jangka waktu memulai dan berakhirnya sesuatu, maka konsekuensi hukumnya yaitu, jika jangka waktu berlakunya sesuatu tersebut tidak digunakan atau tidak dilakukan suatu tindakan, maka menjadikan sesuatu itu menjadi *daluwarsa (terminus ad quem)*, demikian pula jika dalam jangka waktu yang sudah ditentukan tidak menggunakan haknya untuk melakukan suatu tindakan berupa keberatan/klaim/tuntutan, maka yang merasa dirugikan dianggap (*praesumptio*) mengizinkan atau menyetujui (*longa patientia trahitur ad consentium*);

l. Bahwa oleh karena daluwarsanya upaya keberatan karena telah lewat waktu 21 (dua puluh satu) hari maka tidak terdapat adanya pintu masuk (*connecting door*) untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018;

m. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tenggang waktu upaya mengajukan keberatan telah lewat waktu 21 (dua puluh satu) hari dari yang dipersyaratkan oleh Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dipersyaratkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.

### 3. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUTE COMPETENTIE)

Halaman 32 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





a. Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam gugatan Penggugat bagian V. POSITA - ALASAN GUGATAN PENGGUGAT pada intinya adalah Penggugat mendalilkan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT serta Penggugat tidak pernah menerima uang pembelian senilai Rp 202.228.000 (dua ratus dua juta dua rams dua puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli tersebut;

b. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan:

Pasal 1 Angka 1 menyatakan:

*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*

Pasal 2 menyatakan:

(1) *PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.*

(2) *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:*

a. *jual beli;*

b. *tukar menukar;*

c. *hibah;*

d. *pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);*

Halaman 33 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah HakMilik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pasal 3 Ayat (1) menyatakan:

*Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya*

c. Bahwa dengan demikian, pada Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi atas nama Nona PRISCILLA KUSNADI *in casu* Tergugat II Intervensi yang didasarkan oleh Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT harus dianggap sebagai fakta hukum yang harus diakui kebenarannya sebagai Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang oleh karena hingga saat ini Akta Jual Beli tersebut belum dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

d. Bahwa terdapat kaidah-kaidah hukum/Yurisprudensi terkait kewenangan peradilan yang memeriksa sengketa kepemilikan tanah, sebagai berikut:

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang menimbulkan kaidah hukum: "Meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata".

Halaman 34 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 yang menimbulkan kaidah hukum: "Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru."

3) Bahwa berdasarkan Surat Ketua Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 pada pokoknya menerangkan: "Yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanah, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum"

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, seyogyanya terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT serta Penggugat tidak pernah menerima uang pembelian senilai Rp 202.228.000 (dua ratus dua juta dua rams dua puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli tersebut perlu pengujian dari peradilan umum/perdata yang menguji tentang kepemilikan, dengan demikian permasalahan *a quo* adalah murni merupakan masalah kepemilikan/keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan *a quo* yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut,

*Halaman 35 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat mohon apa yang sudah dikemukakan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara tersebut;
2. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali ha1-ha1 yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:
  - (1) *Syarat sahnya Keputusan meliputi :*
    - a. *ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
    - b. *dibuat sesuai prosedur; dan*
    - c. *substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.*
  - (2) *Surat Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.*
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 pada intinya menyatakan:

*Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan 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.*
5. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila tidak

*Halaman 36 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



memenuhi 3 (tiga) aspek dalam penerbitannya yaitu Aspek Kewenangan, Aspek Formal Prosedural dan Aspek Materiil/Substansi yang akan Tergugat uraikan lebih lanjut untuk membuktikan bahwa proses penerbitan objek perkara *a quo* telah memenuhi ketiga aspek tersebut.

#### **ASPEK KEWENANGAN**

- 1) Bahwa Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan:

*Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

- 2) Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 1 angka 1 menyebutkan:

*"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta **pemeliharaan data fisik dan data yuridis**, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."*

Pasal 5 menyebutkan:

*"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional"*

Pasal 6 ayat (1) menyebutkan:

- (1) *Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan*

Halaman 37 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.*

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan:

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara;

Pasal 11 menyebutkan:

*Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan **pemeliharaan data pendaftaran tanah**.*

Pasal 36 menyebutkan:

(1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*

(2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.*

3) *Bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:*

Pasal 92 ayat (1) menyebutkan:

(1) *Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala*

*Halaman 38 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Pasal 94 menyebutkan:

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

(2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) berupa :

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

(3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a. pemecahan bidang tanah;

Halaman 39 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



- b. *pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;*
- c. *penggabungan dua atau lebih bidang tanah.*

#### **ASPEK FORMAL/PROSEDURAL**

1) Bahwa dalam proses Pencatatan peralihan Hak Milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi atas nama Nona PRISCILLA KUSNADI *in casu* Tergugat II Intervensi telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku;

2) Bahwa Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan :

(1) *Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.*

(2) *Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.*

(3) *Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.*

(4) *Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia*

Halaman 40 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.*

**3)** Bahwa Pasal 103 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

(1) *PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.*

(2) *Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:*

- a. *surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;*
- b. *surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;*
- c. *akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;*
- d. *bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;*
- e. *bukti identitas penerima hak;*
- f. *sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;*
- g. *izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);*
- h. *bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam*

Halaman 41 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



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

*i. 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.*

**ASPEK MATERIIL/SUBSTANSI**

1) Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar duduk permasalahan menjadi lebih jelas perlu disampaikan status dan riwayat Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng berdasarkan data pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I sebagai berikut:

- |    |                       |   |  |
|----|-----------------------|---|--|
| a. | Nomor Hak             | : | Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng (Dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 724/Bojong Koneng) |
| b. | Pemegang Hak          | : | PT. Bukit Sentul Tbk   |
| c. | Pertama NIB           | : | 1009150201733  |
| d. | Penerbitan            | : | 30 Oktober 2000  |
| e. | Sertipikat Surat Ukur | : | Nomor 151/Bojong Koneng/1999   |
| f. | Luas                  | : | Tanggal 01 Desember 1999<br>133 m <sup>2</sup>                                       |
| g. | Asal Hak              | : | Pemecahan Hak Guna Bangunan Nomor 17/Bojong Koneng                                   |
| h. | Penunjuk              | : | Tidak terdapat catatan pada bagian Penunjuk  |
| i. | Catatan Buku Tanah    | : |  |

Halaman 42 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 6 Agustus 2002 tercatat peralihan hak karena Jual Beli kepada Arsad Napirin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Juli 2002 Nomor 238/2002 yang dibuat oleh Stella Marisa, S.H. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor;
- Tanggal 30 September 2002 terdapat catatan "Dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tanggal 26 Juni 1998 Hak Guna Bangunan Nomor 724 Desa Bojong Koneng Hapus dan Diubah Menjadi Hak Milik Nomor 368 Desa Bojong Koneng Dengan Uang Pemasukan Sebesar Rp 0,-
- Tanggal 28 November 2002 terdapat catatan pengecekan Sertipikat;
- Tanggal 23 Desember 2002 tercatat peralihan hak karena Jual Beli kepada Andy Wijaya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 03 Desember 2002 Nomor 85/2002 yang dibuat oleh Widijono, S.H., MM. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor;
- Tanggal 25 Desember 2002 terdapat catatan Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Akta tanggal 03 Desember 2002 Nomor 86/2002 yang dibuat oleh Widijono, S.H., MM. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor. Sebesar Rp 130.000.000,-. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1535/2002 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Niaga Tbk;
- Tanggal 19 April 2004 terdapat catatan Roya berdasarkan surat Permohonan Roya dari PT.

Halaman 43 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)



Bank Niaga Tbk tanggal 26 Maret 2004 Nomor 177/CCAS/003/Roya/2004;

- Tanggal 20 Desember 2002 terdapat catatan pengecekan Sertipikat;
- Tanggal 24 Januari 2005 tercatat peralihan hak karena Jual Beli kepada Arsad Napirin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Desember 2004 Nomor 371/2004 yang dibuat oleh Stella Marisa, S.H. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor;
- Tanggal 04 Maret 2005 terdapat catatan pengecekan Sertipikat;
- Tanggal 01 April 2005 terdapat catatan Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Akta tanggal 17 Maret 2005 Nomor 85/2002 yang dibuat oleh Stella Marisa, S.H. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor. Sebesar Rp 150.000.000,-. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 846/2005 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Lippo Tbk;
- Tanggal 28 September 2007 terdapat catatan pengecekan Sertipikat;
- Tanggal 06 November 2007 terdapat catatan Roya berdasarkan surat Roya Nomor 599/CSC.JBTK/IX/2007 tanggal 25 September 2007 dari PT. Bank Lippo Tbk, CSC KBTk.1 Tomang Tol, Hak Tanggungan Nomor 846/2005 dihapus;
- Tanggal 06 November 2007 tercatat peralihan hak karena Jual Beli kepada Nona Priscilla Kusnadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 44 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

377/2007 tanggal 10 Oktober 2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT;

- Tanggal 18 Desember 2007 terdapat catatan pengecekan Sertipikat atas permohonan PPAT Edo S;
- Tanggal 15 Januari 2008 terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 232/2008 Peringkat Pertama atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Niaga Tbk berdasarkan APHT tanggal 28 Desember 2007 Nomor 386/2007 yang dibuat oleh PPAT Umang Retno Ayu Melasari, S.H.;
- Tanggal 31 Maret 2011 terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 2393/2011 Peringkat Kedua atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank CIMB Niaga Tbk berdasarkan APHT tanggal 10 Maret 2011 Nomor 50/2011 yang dibuat oleh PPAT Hutrizal, S.H., M.Kn.;
- Tanggal 30 September 2014 terdapat catatan pengecekan Sertipikat atas permohonan PPAT Irwan Triyanto;
- Tanggal 06 November 2014 terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 14614/2014 Peringkat ketiga atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank CIMB Niaga Tbk berdasarkan APHT tanggal 21 Oktober 2014 Nomor 182/2014 yang dibuat oleh PPAT Hutrizal, S.H., M.Kn.;
- Tanggal 16 Januari 2020 terdapat catatan Cessie atas nama pemegang Cessie Ais Sme Investco berdasarkan Akta Cessie Ais Sme Investco Nomor 07 tanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat oleh Engawati Gazali, S.H., Notaris

Halaman 45 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

di Kota Administrasi Jakarta Pusat, untuk Hak  
Tanggungjawab Nomor 232/2008, 2393/2001 dan  
14614/2014.

6. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam Gugatan bagian V.  
POSITA – ALASAN GUGATAN PENGGUGAT “angka 20 poin 1” pada  
halaman 16 sampai dengan halaman 18, Tergugat akan menanggapi  
sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat yang  
menjadi objek perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Kepala  
Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Pencatatan peralihan  
Hak Milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng  
semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi atas nama Nona  
PRISCILLA KUSNADI *in casu* Tergugat II Intervensi;
- b. Bahwa pencatatan peralihan hak bukanlah kegiatan  
pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana yang di dalilkan  
oleh Penggugat;
- c. Bahwa pencatatan peralihan hak merupakan kegiatan  
Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana disebutkan  
dalam Pasal 11 dan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Pasal 94 Peraturan  
Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor  
3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada  
halaman 8 sampai dengan halaman 9 Jawaban Tergugat;
- d. Bahwa Pengukuran dan Pemetaan bidang tanah  
dilaksanakan dalam rangka:
  - 1) Pendaftaran Tanah Pertama Kali; dan
  - 2) Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa perubahan  
Data Fisik sebagaimana dalam Pasal 94 ayat (3) Peraturan  
Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 3 tahun 1997 yaitu:

Halaman 46 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)



- a) Pemecahan bidang tanah;
- b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.
- e. Perlu Tergugat sampaikan bahwa pencatatan peralihan hak merupakan kegiatan untuk merubah Data Yuridis sebagaimana Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 yaitu:
  - 1) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
  - 2) Peralihan hak karena pewarisan;
  - 3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - 4) Pembebanan Hak Tanggungan;
  - 5) Peralihan Hak Tanggungan;
  - 6) Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
  - 7) Pembagian hak bersama;
  - 8) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
  - 9) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
  - 10) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam Gugatan bagian V. POSITA – ALASAN GUGATAN PENGGUGAT “angka 20 poin 2” pada halaman 18 sampai dengan halaman 20, Tergugat akan menanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat mendalilkan pada intinya objek perkara *a quo* dapat dinyatakan batal karena diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku salah satunya dengan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

*Halaman 47 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

b. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak jelas maksud dan tujuannya karena tidak ada relevansinya sama sekali dengan peraturan perundang-undangan yang seharusnya menjadi dasar hukum penerbitan objek perkara *a quo* karena Pemberian Hak Atas Tanah Negara dengan Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa Pencatatan Peralihan Hak merupakan hal yang berbeda dan tidak dapat disamakan dalam aspek proseduralnya;

c. Bahwa Penggugat sendiri tidak paham dengan maksud dan tujuannya mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena sebagaimana dalil Penggugat yang menerapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 sebagai cara untuk membatalkan objek perkara *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

d. Bahwa Penggugat jelas telah salah dan keliru menerapkan hukum menggunakan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebagai dasar untuk membatalkan objek perkara *a quo* karena dianggap cacat administrasi dalam peralihan haknya, oleh karena pada prinsipnya permohonan pembatalan terhadap hak atas tanah dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun permohonan pembatalan terhadap hak atas tanah dengan alasan terdapat cacat hukum administrasi dalam peralihan haknya, namun oleh karena Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai dasar untuk membatalkan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, maka permohonan pembatalan tersebut dapat diajukan oleh Penggugat apabila gugatan Penggugat

Halaman 48 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim dan putusan telah berkekuatan hukum tetap.

e. Bahwa Penggugat juga jelas telah salah dalam menerapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan untuk memohon pembatalan objek perkara *a quo* kepada Tergugat oleh karena Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 khususnya yang berkaitan dengan pembatalan hak atas tanah telah dicabut dalam BAB XI KETENTUAN PENUTUP Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan yang menyatakan:

*Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, maka:*

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;
2. **Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sepanjang mengatur tata cara pembatalan Hak Atas Tanah Negara yang bertentangan dengan Peraturan ini;**
3. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan; dan
4. Ketentuan lain yang bertentangan dengan Peraturan ini,  
**dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.**

Halaman 49 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



sehingga secara hukum semua pasal yang berkaitan dengan pembatalan hak atas tanah dalam peraturan tersebut sudah tidak berlaku lagi;

f. Bahwa kemudian Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan dicabut oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan selanjutnya dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang dalam Pasal 57 telah mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, maka secara hukum yang berkaitan dengan permohonan pembatalan hak atas tanah harus mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

8. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat lainnya tidak perlu kiranya Tergugatanggapi karena tidak ada relevansinya, namun Tergugat tegaskan kembali utamanya adalah dalam proses Pencatatan peralihan Hak Milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi atas nama Nona PRISCILLA KUSNADI *in casu* Tergugat II Intervensi telah berpedoman dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) karena telah memenuhi 3 (tiga) aspek dalam penerbitannya yaitu Aspek Kewenangan, Aspek Formal/Prosedural dan Aspek Materiil/Substansi dan dengan memperhatikan asas kepastian hukum, asas ketidakberpihakan, asas kecermatan dan asas tidak menyalahgunakan wewenang.

*Halaman 50 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara *a quo* dengan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Pencatatan peralihan Hak Milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng, terbit tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur Nomor 151/Bojong Koneng/1999 tanggal 1 Desember 1999 seluas 133 m<sup>2</sup>, semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi atas nama Nona PRISCILLA KUSNADI;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

*Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan Jawabannya secara E-Court tertanggal 7 Juni 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;*

**A. DALAM EKSEPSI ;**

Bahwa, Tergugat II Intervensi MENOLAK dengan TEGAS atas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang tersirat dan tersurat dalam gugatan Penggugat tertanggal 12 April 2023, yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 13 April 2023, kemudian diperbaiki oleh Penggugat tertanggal 25 Mei 2023,

*Halaman 51 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkecuali yang secara TEGAS-TEGAS diakui KEBENARANNYA oleh Tergugat II Intervensi DENGAN CATATAN sepanjang TIDAK MERUGIKAN kepentingan hukum Tergugat II Intervensi;

Kompetensi Absolut :

1. Bahwa, setelah Tergugat II Intervensi MEMBACA, MENCERMATI, dan MENGAJI dengan SEKSAMA atas surat gugatan Penggugat tertanggal 12 April 2023, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 13 April 2023, kemudian diperbaiki oleh Penggugat tertanggal 25 Mei 2023;

2. Bahwa, berdasarkan Posita gugatan Penggugat terkait – TENGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF – pada halaman 6 (enam) angka ke-1 (satu), Penggugat mendalilkan :

*“Bahwa, Penggugat baru mengetahui kepastian tentang adanya objek sengketa berupa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151 / Bojong Koneng / 1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2 (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi NONA PRISCILLA KUSNADI saat Relas Panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 17 Desember 2021 perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat in casu (terlampir)”.*

3. Bahwa, berdasarkan Posita gugatan Penggugat terkait – TENGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF – pada halaman 6 (enam) angka ke-2 (dua), Penggugat mendalilkan :

*“Bahwa, saat menghadiri ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan adanya surat Relas Panggilan tersebut dijelaskan bahwa dilokasi Pencatatan peralihan hak milik pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151 / Bojong Koneng / 1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2 (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD*

Halaman 52 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

NAPIRIN menjadi NONA PRISCILLA KUSNADI telah beralih kepemilikan dari adanya register perkara Nomor : 1368 / Pdt. G / 2021 / Pn. Tng”.

4. Bahwa, berdasarkan Posita gugatan Penggugat terkait – TENGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF – pada halaman 7 (tujuh) angka ke-5 (lima), Penggugat mendalilkan :

“Bahwa, mengacu pada ketentuan Pasal 75 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah: ..... dst.

OLEH KARENANYA PENGGUGAT MELALUI KUASA HUKUMNYA TELAH MENGIRIMKAN SURAT KEBERATAN PADA TANGGAL 27 MARET 2023 PERIHAL KEBERATAN ..... dst”.

5. Bahwa, berdasarkan Posita gugatan Penggugat terkait – TENGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF – pada halaman 8 (delapan) angka ke-7 (tujuh), Penggugat mendalilkan :

“Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah, setelah menempuh upaya hukum administrative dinyatakan sebagai berikut :

“Pihak yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut”.

“Bahwa, Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah, setelah menempuh upaya hukum administrative dinyatakan:

“(1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Penggugat / diumumkan oleh Badan dan / atau Pejabat administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”.

6. Bahwa, berdasarkan atas dalil-dalil Posita gugatan Penggugat tersebut diatas DIPEROLEH FAKTA HUKUM YANG TAK TERBANTAHKAN DAN SUDAH MENJADI BUKTI YANG SEMPURNA

Halaman 53 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)



bahwa, "Penggugat MENGETAHUI OBJEK SENGKETA berupa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151 / Bojong Koneng / 1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2 (*seratus tiga puluh tiga meter persegi*) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi NONA PRISCILLA KUSNADI adalah TERHITUNG SEJAK tanggal 17 Desember 2021".;

7. Bahwa, berdasarkan atas dalil-dalil Posita gugatan Penggugat tersebut diatas DIPEROLEH FAKTA HUKUM YANG TAK TERBANTAHKAN DAN SUDAH MENJADI BUKTI YANG SEMPURNA bahwa, "Penggugat telah mengajukan SURAT KEBERATAN kepada TERGUGAT pada tanggal 27 Maret 2023".;

8. Bahwa, berdasarkan atas dalil-dalil Posita gugatan Penggugat tersebut diatas DIPEROLEH FAKTA HUKUM YANG TAK TERBANTAHKAN DAN SUDAH MENJADI BUKTI YANG SEMPURNA bahwa, "Penggugat mengajukan SURAT GUGATAN TATA USAHA NEGARA kepada Kepala KETUA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN) BANDUNG pada tanggal 12 April 2023".;

9. Bahwa, jika merujuk pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU-RI No. 30 Tahun 2014, sudah dengan TEGAS MENGATUR BATAS WAKTU mengajukan gugatan adalah 21 (*dua puluh satu*) hari kerja sejak diumumkan keputusan tersebut, SEMENTARA Penggugat mengajukan KEBERATAN pada tanggal tanggal 27 Maret 2023, dan SELANJUTNYA mengajukan GUGATAN pada tanggal 12 April 2023;

10. Bahwa, jika merujuk pada ketentuan Pasal 77 ayat (4) UU-RI No. 30 Tahun 2014, sudah dengan TEGAS MENYATAKAN, "KEBERATAN yang diajukan oleh warga masyarakat atas terbitnya KEPUTUSAN pejabat pemerintahan tersebut, DIBERI WAKTU PALING LAMA 10 (*sepuluh*) hari kerja kepada pejabat pemerintahan untuk menyelesaikan KEBERATAN dimaksud tersebut".;

11. Bahwa, jika merujuk pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018, sudah dengan TEGAS

*Halaman 54 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGATUR bahwa, "Pengadilan Tata Usaha Negara BARU BERWENANG menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintah SETELAH Penggugat MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF DENGAN CARA YANG BENAR SESUAI DENGAN KETENTUAN Pasal 75, 76, dan 77 UU-RI No. 30 Tahun 2014, SEMENTARA FAKTA HUKUM-nya Penggugat TELAH MELANGGAR atas KETENTUAN dimaksud tersebut".;

Berdasarkan atas FAKTA HUKUM terkait PENGAJUAN UPAYA ADMINISTRATIF / KEBERATAN yang telah dilakukan oleh Penggugat TIDAK SESUAI dengan KETENTUAN Pasal 75, 76, dan 77 UU-RI No. 30 Tahun 2014, maka SESUAI KETENTUAN Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018, JELAS dan NYATA Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung BELUM; *dan/atau*; TIDAK BERWENANG untuk MENERIMA, MEMERIKSA, dan MEMUTUS Perkara a quo;

Sehingga dengan demikian, maka terhadap gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat tersebut haruslah DITOLAK SELURUHNYA atau SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA DIKARENAKAN GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMIL;

Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan, Karena Bukan Istri Yang Sah Dari Arsad Napirin :

1. Bahwa, berdasarkan Posita gugatan Penggugat terkait – ALASAN GUGATAN PENGGUGAT – pada halaman 11 (*sebelas*), angka ke-1 (*satu*), Penggugat mendalilkan :

*"Bahwa, Penggugat adalah istri dari ARSAD NAPIRIN, yang MENIKAH sesuai dengan Kutipan Akta Nikah yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama, Kecamatan Grogol Petamburan, Kabupaten / Kota Madya Jakarta Barat, Provinsi, DKI Jakarta, Nomor : 1361 / 112 / I / 1988, tertanggal 27 Januari 1988".*

2. Bahwa, berdasarkan atas dalil-dalil Posita gugatan Penggugat tersebut diatas DIPEROLEH FAKTA HUKUM YANG TAK TERBANTAHKAN DAN SUDAH MENJADI BUKTI YANG SEMPURNA

Halaman 55 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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, “Penggugat MENAKU-NGAKU sebagai ISTRI YANG SAH dari ARSAD NAPIRIN, agar MEMILIKI Legal Standing dalam MENGAJUKAN gugatan a quo, NAMUN FAKTA-nya BERDASARKAN SURAT KETERANGAN dari Kantor Urusan Agama, Kecamatan Grogol Petamburan, Kabupaten / Kota Madya Jakarta Barat, Provinsi DKI – Jakarta, DIPEROLEH FAKTA HUKUM bahwa Akta Nikah dengan Nomor : 1361 / 112 / I / 1988, tertanggal 27 Januari 1988 tersebut TIDAAK TERDAFTAAAR alias PALSUUU..!!!”.

3. Bahwa, berdasar BUKTI YURIDIS yang Tergugat II Intervensi MILIKI, FAKTA-nya sesuai Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Penggugat dengan N I K : 3671.0862.1049.0001, dan ARSAD NAPIRIN dengan N I K : 3671.0809.0848.0001, adalah BERAGAMA BUDHA, BUKAN ISLAM, yang TAK MUNGKIN DAPAT MENIKAH pada Kantor Urusan Agama, Kecamatan Grogol Petamburan, Kabupaten / Kota Madya Jakarta Barat, Provinsi DKI – Jakarta;

4. Bahwa, jika merujuk pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU-RI No. 1 Tahun 1974, sudah dengan TEGAS menyatakan, bahwa “Perkawinan adalah SAH, apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu”.

5. Bahwa, jika merujuk ketentuan Pasal 2 ayat (2) UU-RI No. 1 Tahun 1974, sudah dengan TEGAS menyatakan, bahwa “Tiap-tiap PERKAWINAN DICATAT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan atas FAKTA HUKUM terkait bahwa Akta Nikah dengan Nomor : 1361 / 112 / I / 1988, tertanggal 27 Januari 1988 tersebut TIDAAK TERDAFTAR alias PALSU..!!!;

Sehingga dengan demikian, maka SESUAI HUKUM-nya Penggugat TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN gugatan a quo, KARENA BUKAN ISTRI YANG SAH DARI ARSAD NAPIRIN;

Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu / Kadaluarsa :

Halaman 56 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)





1. Bahwa, berdasarkan Posita gugatan Penggugat terkait – ALASAN GUGATAN PENGGUGAT – pada halaman 12 (*duabelas*), angka ke-5 (*lima*), Penggugat mendalilkan :

*“Bahwa, sertifikat hak milik Nomor : 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151 / Bojong Koneng / 1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2 (seratus tiga puluh tiga meter persegi), atas nama ARSAD NAPIRIN diubah setatus kepemilikan nya melalui akte jual beli No 377 / 2007, 04 Oktober 2007 menjadi milik NONA PRISCILLA KUSNADI, di buat oleh Notaris / PPAT Siti Aminatul Insiyah, S.H, PPAT Kabupaten Bogor. Akte jual beli tersebut di buat tanpa di ketahui dan belum pernah di tandatangani oleh ARSAD NAPIRIN dan LUSIANA BN CANDI KENCANA (Penggugat)”.*

2. Bahwa, sebagaimana FAKTA yang telah TERUNGKAP dalam Persidangan, Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 12 April 2023, serta mendalilkan dalam surat gugatannya baru mengetahui adanya objek sengketa perkara a quo pada tanggal 17 Desember 2021;

3. Bahwa, berdasarkan pada FAKTA yang telah TERUNGKAP dalam Persidangan, objek sengketa dalam Perkara a quo SUDAH DITERBITKAN oleh Tergugat ke atas nama Tergugat II Intervensi sejak tahun 2007, sehingga jika dalil gugatan Penggugat tersebut yang menyatakan sebagai pemilik bidang tanah objek sengketa dalam Perkara a quo, dan baru mengetahui adanya objek sengketa Perkara a quo pada tanggal 17 Desember 2021 DIKAITKAN dengan FAKTA atas terbitnya objek sengketa Perkara a quo, MAKA HAL INI SANGAT TIDAK RELEVAN dan HARUS DAPAT DIBUKTIKAN MENGAPA SETELAH SEKIAN LAMA OBJEK SENGKETA Perkara a quo TERBIT, NAMUN Penggugat BARU MENGETAHUI-nya pada tanggal 17 Desember 2021;

4. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor : 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

*Halaman 57 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang lain atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;*

**5.** Bahwa, berdasarkan ketentuan UU-RI Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah sebagaimana UU-RI Nomor 9 Tahun 2004, dan UU-RI Nomor : 51 Tahun 2009, yang berbunyi:

Pasal 55

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, karenanya TELAH TERLAMPAUINYA TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN SEMENJAK DITERBITKAN-nya OBJEK SENGKETA dalam Perkara a quo sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997;

Sehingga dengan demikian, maka SESUAI HUKUM-nya dan MEMANDANG DEMI HUKUM, maka Majelis Hakim HARUS MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU-RI Nomor 5 Tahun 1986;

**B.** Dalam Pokok Perkara ;

**1.** Bahwa, Tergugat II Intervensi pada pokoknya MENOLAK dengan TEGAS SELURUH dalil dalam gugatan Penggugat KECUALI yang SECARA TEGAS-TEGAS DIAKUI KEBENARAN-nya dan Tergugat II Intervensi juga MOHON kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara a

Halaman 58 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo, bahwa "APA YANG TELAH DISAMPAIKAN oleh Tergugat II Intervensi dalam EKSEPSI diatas tersebut MENJADI / MERUPAKAN SATU-KESATUAN YANG TIDAK TERPISAHKAN dalam POKOK PERKARA ini;

2. Bahwa, seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 12 April 2023, yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 13 April 2023, kemudian diperbaiki oleh Penggugat tertanggal 25 Mei 2023, ADALAH TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASARKAN HUKUM;

3. Bahwa, Surat Keputusan yang telah DITERBITKAN oleh Tergugat dalam Perkara a quo SUDAH SESUAI dengan KEWENANGAN dan PROSEDUR yang diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa, *substansi* Surat Keputusan yang telah DITERBITKAN oleh Tergugat dalam Perkara a quo TELAH SESUAI dengan ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

5. Bahwa, PEMILIK YANG SAH atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan seluas 133 m2 (*seratus tiga puluh tiga meter persegi*), terletak di Jl. Tampak Siring VII / 2, Desa / Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan Citeurep, Kabupaten Bogor, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 01 Desember 1999, Nomor : 151 / Bojong Koneng / 1999, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 368 / Bojong Koneng ADALAH Tergugat II Intervensi;

6. Bahwa, kepemilikan atas objek tanah dan bangunan yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi dalam Point ke-5 (*lima*) tersebut diatas adalah berdasarkan adanya Peristiwa Hukum BERUPA Jual-Beli; *antara*; Tergugat II Intervensi dengan ARSAD NAPIRIN pada tanggal 04 Oktober 2007. Hal tersebut berdasarkan bukti hukum / bukti yuridis berupa Akta Jual-Beli Nomor : 377 / 2007, tertanggal 04 Oktober 2007, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bogor, Siti Amanatul Insiyah, S.H;

7. Bahwa, Peristiwa Hukum berupa Jual-Beli; *antara*; Tergugat II Intervensi dengan ARSAD NAPIRIN pada tanggal 04 Oktober 2007 tersebut JUGA TELAH DISETUJUI oleh Penggugat Lusiana BN Candi Kencana YANG

Halaman 59 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PADA SAAT ITU MENGAKU-NGAKU dan MENGKLAIM sebagai ISTRI YANG SAH dari ARSAD NAPIRIN. Hal tersebut sebagaimana bukti hukum / bukti yuridis berupa TANDA-TANGAN Penggugat yang tercantum dalam Akta Jual-Beli Nomor : 377 / 2007, tertanggal 04 Oktober 2007, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bogor, Siti Amanatul Insiyah, S.H;

8. Bahwa, pada tanggal 28 Desember 2007, atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 368 / Bojong Koneng sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi tersebut diatas MELEKAT HAK TANGGUNGAN Nomor : 368 / 2007, atas nama PT. BANK NIAGA TBK, berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan oleh PPAT Umang Retno Ayu Melasari, S.H, NAMUN untuk SELANJUT-nya Penggugat TIDAK MENGETAHUI bahwa TANPA IJIN dan PERSETUJUAN dari Tergugat II Intervensi objek sengketa dalam Perkara a quo tersebut DIJUAL kepada PIHAK ke-3 (*tiga*);

9. Bahwa, kemudian pada tanggal 10 Maret 2011, atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 368 / Bojong Koneng sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi tersebut diatas MELEKAT HAK TANGGUNGAN Nomor : 50 / 2011, atas nama PT. BANK CIMB NIAGA TBK, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang diterbitkan oleh PPAT Hutrizal, S.H., M.Kn, NAMUN untuk SELANJUT-nya Penggugat TIDAK MENGETAHUI bahwa TANPA IJIN dan PERSETUJUAN dari Tergugat II Intervensi objek sengketa dalam Perkara a quo tersebut DIJUAL kepada PIHAK ke-3 (*tiga*);

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan, serta dalil-dalil HUKUM yang telah dikemukakan tersebut diatas, Tergugat II Intervensi MOHON kepada Yth, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung; Cq; Majelis Hakim dalam Perkara Nomor : 42 / G / 2023 / PTUN / BDG, agar berkenan M E M U T U S Perkara a quo dengan AMAR, yang pada Pokok-nya adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi Seluruh-nya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima, Dikarenakan Gugatan Penggugat Cacat Formil;

Halaman 60 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara a quo;

Demikian Permohonan ini disampaikan, atas diperkenankannya kami ucapkan terima kasih.

*Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Jawabannya secara E-Court tertanggal 27 Juni 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;*

### A. EKSEPSI

#### 1. PERIHAL EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa a quo karena adanya persoalan kepemilikan atas objek sengketa a quo yang harus diuji terlebih dahulu melalui peradilan umum.

#### ALASAN HUKUMNYA:

- Bahwa Pasal 50 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah melalui Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 (UU Peradilan Tata Usaha Negara) menyatakan;  
"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama."
- Bahwa setelah mempelajari dan mencermati dalil-dalil Gugatan Penggugat secara keseluruhan, Tergugat II Intervensi 2 mendapati bahwasanya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa a quo, sebab berdasarkan Gugatan a quo (hlm. 2 Romawi I), yang menjadi objek sengketa di dalam perkara a quo adalah pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat pada Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong

Halaman 61 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG

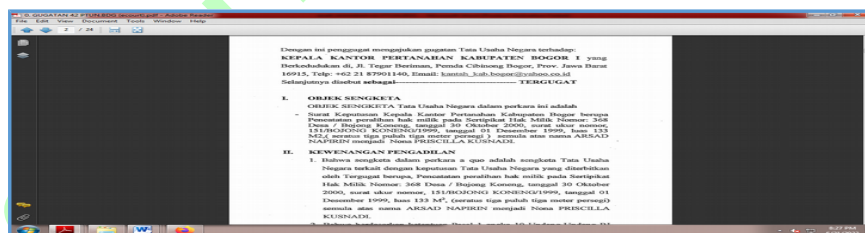




# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koneng yang semula atas nama Alm. Arsad Napirin menjadi atas nama Tergugat II Intervensi 1 sebagaimana;

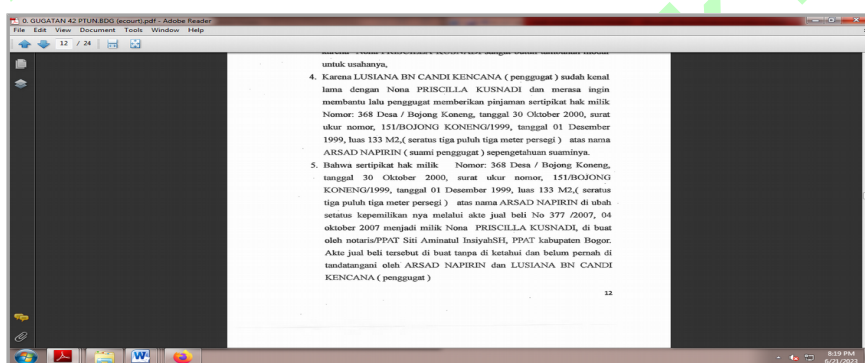


➤ Bahwa SEMENTARA ITU, berdasarkan riwayat peralihan hak di dalam Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng yang menunjukkan sebagai berikut;



OLEH PENGGUGAT DAN MENJADI OBJEK SENGKETA DI DALAM GUGATAN A QUO ADALAH DIDASARKAN PADA JUAL BELI sebagaimana Akta Jual Beli No. 377/2007 tertanggal 04 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Siti Amanatul Insiyah, S.H. selaku PPAT.

➤ Bahwa AKAN TETAPI, di dalam dalil posita Gugatannya (hlm. 12 poin ke 5), PENGGUGAT MEMPERMASALAHKAN AKTA JUAL BELI TERSEBUT, sebab akta jual beli tersebut dibuat tanpa sepengetahuan Alm. Arsad Napirin maupun Penggugat sebagaimana;



Halaman 62 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





➤ Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 88K/TUN/1993 tertanggal 9 September 1994 menyatakan;

*"meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), TETAPI DALAM SENGKETA TERSEBUT TERDAPAT SENGKETA PERDATA MENYANGKUT PEMBUKTIAN STATUS DAN HAK ATAS TANAH YANG MASUK DALAM LINGKUP KEWENANGAN HAKIM PERDATA, MAKA SENGKETA TERSEBUT SEHARUSNYA TERLEBIH DAHULU DISELESAIKAN MELALUI BADAN PERADILAN UMUM."*

Jo. pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 93/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 23 November 2017 (hlm. 50 alinea ke 3 & hlm. 52 alinea ke 1) yang menyatakan;

*"Menimbang, bahwa OLEH KARENA PENCATATAN PERALIHAN DIDASARKAN PADA ADANYA PERALIHAN HAK DENGAN CARA JUAL BELI DAN DENGAN ADANYA BUKTI BERUPA AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DIAKUI OLEH PENGGUGAT SEBAGAIMANA DALIL GUGATANNYA dan keterangan saksi Penggugat bernama Rama Wardana, maka TERDAPAT PERSOALAN HUKUM TERKAIT JUAL BELI TERSEBUT DAN UNTUK MENGUJI APAKAH TINDAKAN ADMINISTRASI TERGUGAT YANG TELAH MELAKUKAN PENCATATAN PERALIHAN/BALIK NAMA PADA SERTIPIKAT OBJEK SENGKETA DARI ATAS NAMA PENGGUGAT MENJADI ATAS NAMA TERGUGAT II INTERVENSI TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN YANG BERLAKU ATAU ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK HARUS TERLEBIH DAHULU DIUJI PERALIHAN HAKNYA SEBAGAIMANA TERTUANG DALAM AKTA JUAL BELI YANG MENJADI DASAR PENCATATAN PERALIHAN. Apabila dalam peralihan hak tersebut terdapat dugaan adanya perbuatan pidana karena Penggugat mendalilkan tidak pernah ketemu dan menghadap Notaris Adang Iskandar, S.H. untuk melakukan jual beli atas objek sengketa maka hal tersebut harus diuji melalui*

Halaman 63 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



pemeriksaan pidana dan untuk membuktikan adanya cacat dalam perjanjian jual beli maka Akta Jual Beli yang menjadi dasar pencatatan peralihan hak harus diuji terlebih dahulu dalam pemeriksaan perkara perdata dan keseluruhan permasalahan tersebut bersinggungan dengan persoalan Pidana dan persoalan perdata yang merupakan kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa oleh karena objek dalam sengketa ini merupakan suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara maka melekat kepadanya Asas *Presumptio Iustae Causa* yang menyatakan bahwa setiap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara harus dianggap benar dan dapat dilaksanakan sampai dengan adanya Putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, NAMUN DEMIKIAN OLEH KARENA PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA MENGGUNAKAN SISTEM PUBLIKASI NEGATIF MAKA PERMASALAHAN HUKUM TERSEBUT ADALAH SANGAT PENTING UNTUK DISELESAIKAN TERLEBIH DAHULU SEBELUM PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG MELAKUKAN PENGUJIAN TERHADAP KEABSAHAN PROSEDUR PENERBITAN OBJEK SENGKETA, dan oleh karena Peradilan Tata Usaha Negara in casu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo, dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut beralasan hukum untuk diterima;-----”

Jo. pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 143/G/2020/PTUN.SBY tertanggal 3 Februari 2021 (hlm. 24 alinea ke 3 hingga hlm. 25 alinea ke 4) yang menyatakan;

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo (Kompetensi Absolut) karena adanya sengketa kepemilikan dengan uraian sebagai berikut:

Halaman 64 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DALAM PERKARA INI YANG DIMOHONKAN PENGGUGAT UNTUK DINYATAKAN BATAL ATAU TIDAK SAH ADALAH PENDAFTARAN PERALIHAN HAK SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3/Desa Tenggulunan tanggal 3 Juni 1974, Gambar Situasi No. 345 tahun 1974 tanggal 25 Mei 1974 seluas 5.526 m<sup>2</sup> atas nama Mashoedi yang telah dialihkan menjadi Imam Subarkah yang terbit pada tanggal 29 Maret 2017 (vide bukti P.1 = T-1) selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya tertanggal 1 September 2020, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa penggugat tidak pernah menjual tanah Sertipikat Hak Milik No. 03/Desa Tenggulunan tanggal 3 Juni 1974, Gambar Situasi No. 345 tahun 1974 tanggal 25 Mei 1974 seluas 5.526 m<sup>2</sup>, Akta Jual beli tersebut cacat administrasi karena transaksi jual beli dan timbulnya Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan Pihak Penggugat (vide gugatan hal. 5), dan pada persidangan tanggal 16 Desember 2020, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak mengetahui adanya Akta Jual Beli yang terdapat dalam bukti T-2;

Menimbang, bahwa sekalipun Penggugat mendalilkan bahwa tidak pernah menjual tanah tersebut, Akta Jual beli tersebut cacat administrasi karena transaksi jual beli dan timbulnya Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan Pihak Penggugat, akan tetapi AKTA JUAL BELI TERSEBUT HARUS DIUJI TERLEBIH DAHULU DI PENGADILAN;

Menimbang, bahwa SELAMA PERBUATAN HUKUM BERUPA JUAL BELI YANG TERTUANG DALAM AKTA JUAL BELI (vide bukti T-2) BELUM DIPUTUSKAN MELANGGAR HUKUM ATAU TIDAK MAKA AKTA JUAL BELI TERSEBUT MASIH MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT SECARA HUKUM, SEDANGKAN KEWENANGAN UNTUK MENGUJI KEABSAHAN PERBUATAN HUKUM BERUPA JUAL BELI YANG TERTUANG DALAM AKTA JUAL BELI (VIDE BUKTI T-2) MERUPAKAN SUATU PERBUATAN HUKUM PERDATA YANG PADA DASARNYA PERLU DIUJI TENTANG SIAPA YG BERHAK ATAS

Halaman 65 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)



KEPEMILIKAN TANAH TERSEBUT, DAN PENGUJIAN TERSEBUT MERUPAKAN KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM;

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, oleh karena pengujian keabsahan Perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli yang tertuang dalam Akta Jual beli sebagaimana dalam bukti T-2 merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa in litis;"*

*Jo. pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 21/G/2013/PTUN.PLG tertanggal 31 Desember 2013 (hlm. 39-40 alinea ke 3 strip ke 3 & hlm. 40 alinea ke 1) yang menyatakan;*

*"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas , Majelis Hakim berpendapat;*

- Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan adanya keganjilan mengenai ada keganjilan Riwayat bidang tanah, dan tidak jelas tanggal Tahun dan nomor akta jual beli yang dibuat Aminus dan Tanggal Nomor dan Tanggal Akta jual beli yang dibuat Minaldi SH, sebagaimana tercantum dalam Objek Sengketa 1, MENURUT MAJELIS HAKIM DALIL TERSEBUT SECARA MATERI MEMPERNASALAHKAN KEABSAHAN PERALIHAN HAK di DALAM SHM 163 YANG JADI OBJEK SENGKETA I, YAITU MENGENAI KEABSAHAN DARI AKTA JUAL BELI ,OLEH KARENA ITU TERMASUK KEDALAM PERMASALAHAN PERDATA MENGENAI KEABSAHAN AKTA JUAL BELI DARI KEPEMIKAN TERGUGAT II INTERVENSI:*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dan dalil eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III dan Tergugat II Intervensi dan fakta hukum yang terungkap dipersidangan TERDAPAT ESENSI/INTI DARI PERMASALAHANNYA YANG TIMBUL*

*Halaman 66 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



YAITU MENGENAI PEMBUKTIAN KEABSAHAN ALAS HAK BERUPA AKTA PENGOPERAN DAN PENYERAHAN Nomor 22 (Bukti P.9) DENGAN DASAR ALAS HAK BERUPA surat jual beli , Surat Keterangan jual beli dan AKTA JUAL BELI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM OBJEK SENGKETA 1, YANG TERMASUK KEDALAM RANAH HUKUM PERDATA MENGENAI SENGKETA PEMBUKTIAN HAK MILIK ATAU KEPEMILIKAN YANG MENJADI KEWENANGAN PERADILAN UMUM;

➤ Bahwa apabila ketentuan-ketentuan tersebut di atas dikaitkan dengan perkara *a quo*, maka didapati hal-hal sebagai berikut;

➤ Oleh karena *PENCATATAN PERALIHAN HAK* yang dilakukan oleh Tergugat pada Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng *DIDASARKAN PADA ADANYA PERALIHAN HAK DENGAN CARA JUAL BELI* sebagaimana Akta Jual Beli No. 377/2007 tertanggal 04 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Siti Amanatul Insiyah, S.H. selaku PPAT YANG DIPERMASALAHKAN OLEH PENGGUGAT, maka PERALIHAN HAK BERDASARKAN AKTA JUAL BELI TERSEBUT HARUS DIUJI TERLEBIH DAHULU UNTUK MENENTUKAN SIAPAKAH YANG SESUNGGUHNYA BERHAK ATAS KEPEMILIKAN TANAH TERSEBUT.

➤ KEWENANGAN UNTUK MENGUJI PERALIHAN HAK BERDASARAN AKTA JUAL BELI TERSEBUT MERUPAKAN KEWENANGAN ABSOLUT PERADILAN UMUM, DAN BUKAN *kewenangan peradilan tata usaha negara*.

Sehingga dengan demikian, dapat disimpulkan bahwasanya PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA, MEMUTUS, DAN MENYELESAIKAN SENGKETA A QUO. Dan selaku demikian itu, adalah sangat layak dan beralasan menurut hukum apabila GUGATAN PENGGUGAT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD / NO*).

Halaman 67 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





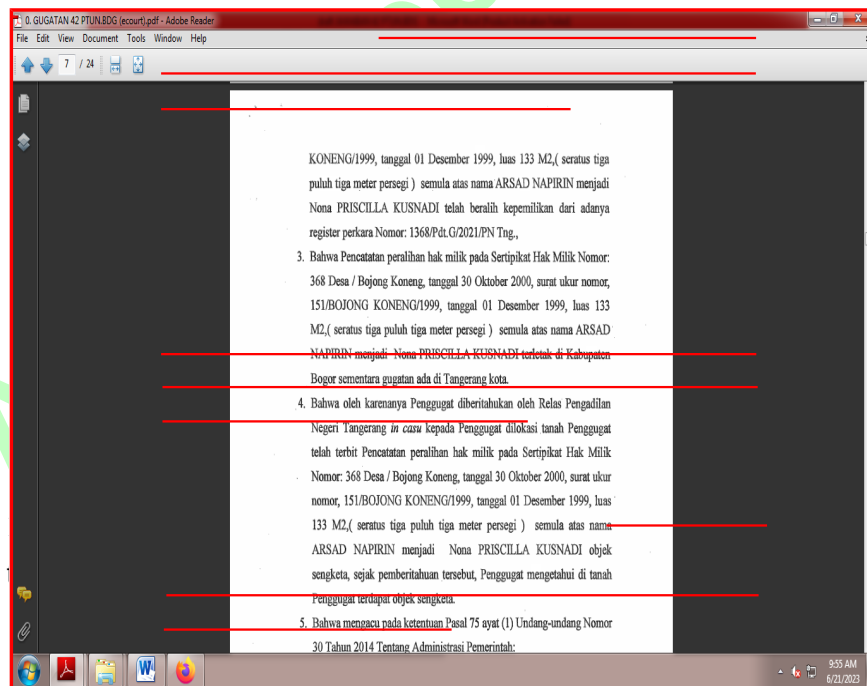
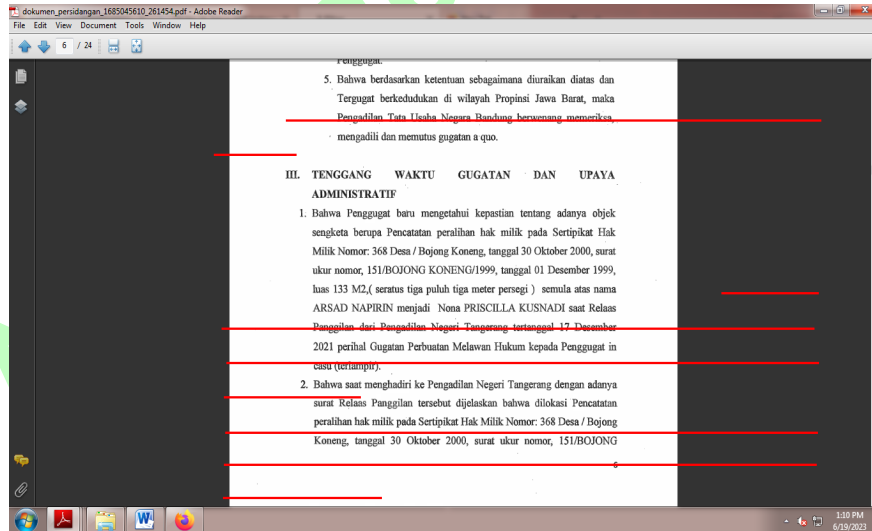
**2. PERIHAL GUGATAN PENGGUGAT TELAH MELAMPAUI  
TENGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN**

Bahwa Gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan karena *Gugatan tidak diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan.*

**ALASAN HUKUMNYA:**

- Bahwa setelah mencermati Gugatan a quo secara saksama, Tergugat II Intervensi 2 mendapati bahwasanya **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIAJUKAN DALAM TENGANG WAKTU YANG DITENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN** yang mengakibatkan **GUGATAN PENGGUGAT TELAH MELAMPAUI TENGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN.**
- Bahwa sebagaimana dalil posita Gugatan a quo (hlm. 6-7 poin III ke 1-4), **PENGGUGAT SANGAT JELAS MENGAKUI** bahwasanya **PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI ADANYA OBJEK SENGKETA A QUO** (Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Pencatatan Peralihan Hak Milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368/Bojong Koneng tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor 151/Bojong Koneng/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 m2, semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI) TERHITUNG SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER 2021 sebagaimana;





SEBAGAIMANA DIATUR DALAM UU PERADILAN TATA USAHA  
NEGARA ATAU TIDAK?

Halaman 69 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



- Bahwa guna menjawab pertanyaan tersebut di atas, maka terlebih dahulu Tergugat II Intervensi 2 sampaikan sebagai berikut :

**JANGKA WAKTU 21 HARI KERJA TELAH**



- Bahwa berdasarkan ~~JANGKA WAKTU 90 HARI TELAH~~ ~~bagian tersebut di atas~~, maka Tergugat II Intervensi 2 akan menguraikan lebih lanjut perihal lewatnya tenggang waktu pengajuan upaya hukum oleh Penggugat terhadap objek sengketa a quo, baik melalui upaya administratif maupun gugatan sebagai berikut;

**a. Perihal Tenggang Waktu Upaya Administratif**

- ❖ Bahwa Pasal 48 UU Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan;

**(1)** Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia.

**(2)** Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

Jo. Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Administrasi Pemerintahan) yang menyatakan;

Halaman 70 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*

- a. keberatan; dan*
- b. banding."*

Jo. Pasal 77 UU Administrasi Pemerintahan yang menyatakan;

**(1)KEPUTUSAN DAPAT DIAJUKAN KEBERATAN DALAM WAKTU PALING LAMA 21 (DUA PULUH SATU) HARI KERJA sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.**

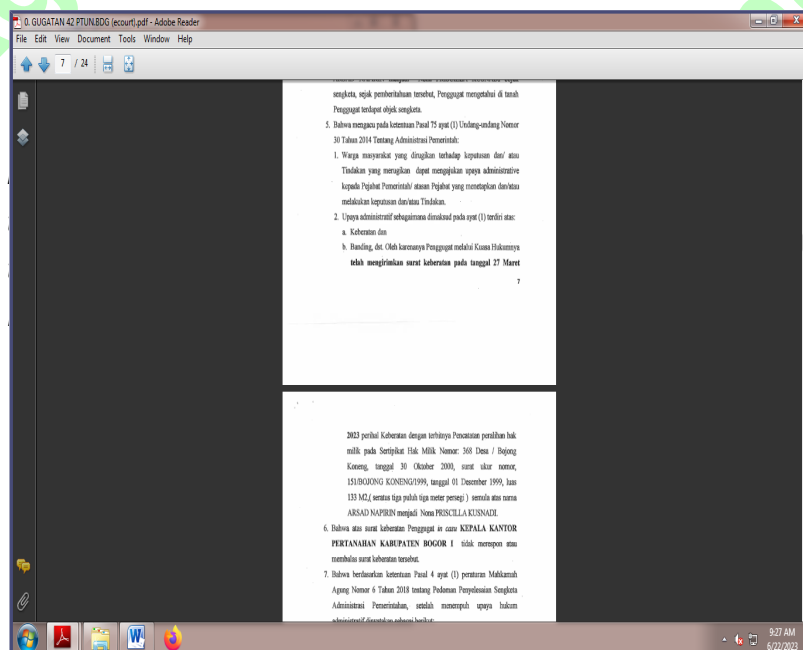
**(2)Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.**

Itu berarti;

➡ Apabila suatu badan atau pejabat tata usaha negara diberi wewenang atau berdasarkan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa tata usaha negara tertentu, maka harus terlebih dahulu ditempuh upaya administratif.

➡ Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah digunakan.

➡ Upaya hukum administratif berupa keberatan terhadap keputusan dapat diajukan dalam waktu paling lama 21 hari





❖ Bahwa mengutip pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palangka Raya No. 20/G/2022/PTUN.PLK tertanggal 2 Maret 2022 (hlm. 297 alinea ke 2 hingga hlm. 299 alinea ke 1) yang menyatakan;

*"Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak melakukan upaya hukum administrasi;*

*Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan upaya administratif yang dilakukan Penggugat, Maka merujuk pada ketentuan yang termuat dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif sebagai berikut:*

*Pasal 2 ayat (1): Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif.*

*Pasal 3 ayat (1): Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan Gugatan sengketa Administrasi Pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.*

*Menimbang, bahwa BERDASARKAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997*

Halaman 72 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



TENTANG PENDAFTARAN TANAH TIDAK MENGATUR  
MENGENAI UPAYA ADMINISTRATIF dengan demikian MAJELIS  
HAKIM MENGGUNAKAN KETENTUAN UPAYA ADMINISTRATIF  
SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM UNDANG-UNDANG  
NOMOR 30 TAHUN 2014 TENTANG ADMINISTRASI  
PEMERINTAHAN;

Menimbang, bahwa ketentuan Undang-Undang Nomor 30  
Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menentukan  
bahwa:

Pasal 77 (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu  
paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak  
diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau  
Pejabat Pemerintahan.

(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)  
diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat  
Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati  
fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang  
dilakukan Penggugat dikaitkan dengan ketentuan mengenai  
Upaya Administratif di atas, Majelis Hakim menilai bahwa  
JANGKA WAKTU DARI PENGGUGAT MENGETAHUI DIATAS  
TANAHNYA TERDAPAT SERTIPIKAT-SERTIPIKAT HAK MILIK  
ATAU OBJEK-OBJEK SENGKETA yaitu tanggal 14 September  
2021 DENGAN PENGAJUAN KEBERATAN YANG DIAJUKAN  
PENGGUGAT MELALUI KUASA HUKUMNYA yaitu tanggal 8 Juni  
2022, SEHINGGA JARAK UPAYA ADMINISTRATIF YANG  
DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU,  
DENGAN DEMIKIAN TERHADAP EKSEPSI TERGUGAT

Halaman 73 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*TENTANG UPAYA ADMINISTRATIF BERALASAN MENURUT  
HUKUM DAN HARUS DINYATAKAN DITERIMA;*

❖ Bahwa apabila hal-hal tersebut di atas dikaitkan satu sama lain, maka didapati fakta-fakta sebagai berikut;

➡ *PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI ADANYA OBJEK  
SENGKETA A QUO SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER 2021  
(vide Gugatan hlm. 6 poin 1 hingga hlm. 7 poin 4);*

➡ *NAMUN, PENGGUGAT BARU MENGAJUKAN UPAYA  
ADMINISTRATIF MELALUI SURAT KEBERATAN KEPADA  
TERGUGAT PADA TANGGAL 27 MARET 2023 (vide Gugatan  
hlm. 7 poin 5 hingga hlm. 8 poin 6);*

MAKA ITU BERARTI, *upaya administratif keberatan yang  
didalilkan oleh Penggugat di dalam Gugatan a quo adalah TELAH  
MELAMPAUI TENGGANG WAKTU PENGAJUAN KEBERATAN  
TERHADAP SUATU KEPUTUSAN sebagaimana diatur dalam  
Pasal 77 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan. Sehingga  
dengan demikian, PENGGUGAT TIDAK DAPAT DIKATAKAN  
TELAH MENEMPUIH UPAYA ADMINISTRATIF SEBELUM  
MENGAJUKAN GUGATAN A QUO.*

**b. Perihal Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan**

❖ Bahwa *Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara  
menyatakan:*

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

*Jo. Pasal 55 UU Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan;  
“GUGATAN DAPAT DIAJUKAN HANYA DALAM TENGGANG  
WAKTU SEMBILAN PULUH HARI TERHITUNG SEJAK SAAT*

*Halaman 74 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





*DITERIMANYA ATAU DIUMUMKANNYA KEPUTUSAN BADAN ATAU PEJABAT TATA USAHA NEGARA."*

Jo. *Penjelasan Pasal 55 UU Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan;*

*"Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat."*

Itu berarti, *PIHAK YANG NAMANYA TERSEBUT DALAM SUATU KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA dapat mengajukan gugatan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak diterima atau diumumkannya keputusan tata usaha negara tersebut.*

❖ *Bahwa setelah menelaah lebih lanjut dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo, Tergugat II Intervensi 2 mendapati bahwasanya Penggugat mempersoalkan objek sengketa berupa pencatatan peralihan hak milik yang semula atas nama Arsad Napirin menjadi atas nama Nona Priscilla Kusnadi. MAKA ITU BERARTI, PENGGUGAT BUKANLAH PIHAK YANG DITUJU / NAMANYA TERSEBUT DI DALAM KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MENJADI OBJEK SENGKETA A QUO.*

❖ *Bahwa sehingga dengan demikian, merujuk pada Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang menyatakan;*

*"Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya."*

Jo. *Bagian E Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara poin ke-1 yang termuat di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung*

*Halaman 75 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



(SEMA) No. 03 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan; "TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN BAGI PIHAK KETIGA YANG TIDAK DITUJU OLEH KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung "sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut" DIUBAH MENJADI DIHITUNG "SEJAK YANG BERSANGKUTAN PERTAMA KALI MENGETAHUI KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MERUGIKAN KEPENTINGANNYA."

Itu berarti, oleh karena SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER 2021 PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI ADANYA KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MERUGIKAN KEPENTINGANNYA dalam hal ini yaitu pencatatan peralihan hak milik yang dilakukan oleh Tergugat pada Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng sebagaimana yang didalilkan dan dipersoalkan di dalam Gugatan a quo, MAKA PENGGUGAT HANYA DAPAT MENGAJUKAN GUGATAN DALAM TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI TERHITUNG SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER 2021 (WAKTU DIMANA PENGGUGAT MENGETAHUI ADANYA KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MERUGIKAN KEPENTINGANNYA TERSEBUT).

❖ Bahwa AKAN TETAPI TERNYATA, PENGGUGAT BARU MENDAFTARKAN GUGATAN A QUO PADA TANGGAL 12 APRIL 2023, yang mana hal tersebut menunjukkan bahwasanya Gugatan a quo TELAH DIAJUKAN MELAMPAUI TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 5 ayat (2) Perma

Halaman 76 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.*

❖ Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi 2 uraikan tersebut di atas adalah SESUAI DAN SEJALAN dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru No. 9/G/2018/PTUN.PBR tertanggal 31 Mei 2018 (hlm. 74 alinea ke 2) yang menyatakan;

“Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim menghubungkan fakta fakta hukum diatas dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan tenggang waktu, selanjutnya Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut :-

Menimbang, bahwa setiap 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, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa namun demikian gugatan yang diajukan tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat formal suatu gugatan, antara lain syarat formal yang harus terpenuhi adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat

Halaman 77 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;*

*Menimbang, bahwa di dalam penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan : “Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat “;*

*Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati fakta hukum angka 3 diatas yang menyatakan bahwa objek sengketa a quo merupakan tiga buah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang masing-masing ditujukan kepada Sdr. T SIAHAAN, Sehingga Para Penggugat bukan merupakan pihak yang dituju oleh Objek sengketa a quo (vide Bukti P-1 s/d P-3, T-1 s/d T-6, T II Int-9 s/d T II Int-11);*

*Menimbang, bahwa untuk menentukan titik awal dimulainya tenggang waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 yang apabila dikaitkan dengan fakta hukum di atas yang menyatakan bahwa Para Penggugat bukan merupakan orang yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa a quo (vide Bukti P-1 s/d P-3, T-1 s/d T-6, T II Int-9 s/d T II Int-11) maka Majelis Hakim akan mendasarkan pada yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Register Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Pebruari 1993 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Register Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Register Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 yang didalamnya terdapat kaidah hukum yang pada pokoknya dinyatakan bahwa PENGUGAT DALAM HAL INI PIHAK KETIGA yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan Surat Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang merugikan*

*Halaman 78 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



kepentingannya dan mengetahuinya kemudian setelah jangka waktu tersebut dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 telah dilampaui, masih DAPAT MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DALAM WAKTU 90 HARI TERHITUNG SEJAK MENGETAHUI AKAN ADANYA KEPUTUSAN YANG MERUGIKAN KEPENTINGANNYA TERSEBUT;

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal di atas MAKA TITIK AWAL PENGHITUNGAN TENGGANG WAKTU 90 HARI BAGI PARA PENGGUGAT SEBAGAI PIHAK YANG TIDAK DITUJU LANGSUNG OLEH OBJEK SENGKETA A QUO ADALAH SEJAK MENGETAHUI DAN MERASA DIRUGIKAN ATAS TERBITNYA OBJEK SENGKETA A QUO (*vide* Bukti P-1 s/d P-3, T-1 s/d T-6, T II Int-9 s/d T II Int-11);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat belum lewat waktu karena Para Penggugat baru mengetahui kerugian yang ditimbulkan akibat dari pencatatan peralihan hak dari SAMADI menjadi T SIAHAAN tersebut secara nyata atau melihat secara fisik KTUN Objek Sengketa pada tanggal 6 Januari 2018 di kantor Notaris YUSRIZAL, S.H., Majelis Hakim perlu menjelaskan kepada Para Pihak bahwa SESEORANG UNTUK DAPAT DIKATAKAN TELAH MENGETAHUI KTUN (YANG AKAN MENJADI OBJEK SENGKETA) TIDAK TERBATAS HANYA PADA SAAT IA MENGETAHUI SECARA NYATA MELALUI MELIHAT FISIK KTUN OBJEK SENGKETA, NAMUN KATA "MENGETAHUI" DALAM KETENTUAN HUKUM DIATAS HARUS DIMAKNAI LEBIH LUAS YAITU SESEORANG DAPAT JUGA DIANGGAP TELAH MENGETAHUI SUATU KTUN APABILA IA TELAH MENDAPAT INFORMASI DALAM BENTUK APAPUN MENGENAI EKSISTENSI SEBUAH KTUN TERSEBUT *bahkan*

Halaman 79 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





*meskipun informasi tersebut hanya melalui pemberitaan di media masa.;*

*Menimbang, bahwa* TITIK AWAL PENGHITUNGAN TENGGANG WAKTU MENGGUGAT 90 (SEMBILAN PULUH) HARI DIMULAI PADA SAAT HARI DAN TANGGAL PARA PENGGUGAT MENGETAHUI EKSISTENSI OBJEK SENGKETA DAN MERASA DIRUGIKAN ATAS ADANYA OBJEK SENGKETA *yaitu pada tanggal 11 April 2012* DAN TITIK AKHIR PENGHITUNGAN JATUH PADA WAKTU GUGATAN *dalam Perkara Nomor 09/G/2018/PTUN.Pbr* DIDAFTARKAN di *Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru* *yaitu pada tanggal 2 Maret 2018* MAKA TERBUKTI GUGATAN YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI;

➤ Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi 2 tersebut di atas, oleh karena PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI ADANYA OBJEK SENGKETA SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER 2021, MAKA;

✚ PENGGUGAT TIDAK DAPAT DIKATAKAN TELAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, *sebab Surat Keberatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat* TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU 21 HARI KERJA *sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan;*

✚ GUGATAN A QUO TELAH DIAJUKAN MELAMPAUI TENGGANG WAKTU 90 HARI SEJAK PENGGUGAT *selaku pihak ketiga yang tidak dituju / namanya tersebut di dalam keputusan yang menjadi objek sengketa a quo* MENGETAHUI adanya keputusan yang merugikan kepentingan Penggugat.

Sehingga selaku demikian itu, adalah sangat layak dan beralasan hukum apabila GUGATAN PENGGUGAT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD / NO).

*Halaman 80 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





**3. PERIHAL PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM TERHADAP OBJEK SENGKETA A QUO**

Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum terhadap objek sengketa *a quo* karena kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 378/Bojong Koneng telah dialihkan dari Alm. Arsad Napirin kepada Tergugat II Intervensi 1.

**ALASAN HUKUMNYA:**

➤ Bahwa Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara 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 itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi”;* Itu berarti, seseorang atau badan hukum dapat mengajukan gugatan untuk menuntut keputusan tata usaha negara dinyatakan batal atau tidak sah apabila dirasa keputusan tersebut merugikan kepentingannya.

➤ Bahwa setelah mempelajari dan menelaah secara saksama Gugatan Penggugat *a quo*, Tergugat II Intervensi 2 mendapati bahwasanya PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM TERHADAP OBJEK SENGKETA A QUO, sebab riwayat peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng menunjukkan bahwasanya pencatatan peralihan hak milik yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah DIDASARKAN PADA JUAL BELI OLEH DAN ANTARA ALM. ARSAD NAPIRIN DENGAN TERGUGAT II INTERVENSI 1 sebagaimana Akta Jual Beli No. 377/2007 tertanggal 04 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Siti Amanatul Insiyah, S.H. selaku PPAT.

Itu berarti, DENGAN DILAKUKANNYA PERALIHAN HAK MELALUI JUAL BELI dari Alm. Arsad Napirin kepada Tergugat II Intervensi 1 menunjukkan bahwasanya Alm. Arsad Napirin TELAH MELEPASKAN HAKNYA ATAS OBJEK TERSEBUT yang mengakibatkan HUBUNGAN

Halaman 81 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



HUKUM ANTARA ALM. ARSAD NAPIRIN DENGAN SERTIPKAT HAK MILIK NO. 378/BOJONG KONENG TELAH PUTUS/BERAKHIR. Sehingga dengan demikian, baik Alm. Arsad Napirin maupun ahli warisnya dalam hal ini termasuk Penggugat yang mendalilkan dirinya sebagai ahli waris dari Alm. Arsad Napirin TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM LAGI TERHADAP OBJEK SENGKETA A QUO.

➤ Bahwa hal-hal sebagaimana yang diuraikan oleh Tergugat II Intervensi 2 tersebut di atas adalah TELAH SESUAI DAN SEJALAN dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado No. 37/G/2020/PTUN.MDO tertanggal 18 Maret 2021 (hlm. 36 alinea ke 2 hingga hlm. 39 alinea ke 5) yang menyatakan;

“Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah terdapat kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa aspek kepentingan Penggugat, didasarkan pada 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 yang 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 itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi”;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat 2 hal yang secara konseptual termuat di dalamnya, yakni kedudukan hukum yang berkaitan dengan adanya korelasi atau keterkaitan hukum baik secara prosedural maupun materi muatan, antara Penggugat dengan obyek sengketa yang dipersoalkannya; dan adanya kepentingan hukum berkaitan dengan

Halaman 82 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



akibat hukum secara kausalitas yang muncul dan dialami Penggugat oleh sebab diterbitkannya obyek sengketa, berupa telah terhalangnya, berkurangnya, beralihnya, dihilangkannya atau diabaikannya suatu hak tertentu, yang sebelumnya ada atau melekat pada subyek hukum tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Buku III KUHPerdara dijelaskan bahwa suatu perjanjian dalam hal ini termasuk jual beli haruslah menganut asas kebebasan (beginsel der contractsvrijheid). Oleh karena itu, cacat kehendak (wilsgebreken) karena kehilafan (dwaling), paksaan (dwang), dan penipuan (bedrog) sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian maupun perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum pada hakekatnya merupakan pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 104/AJB/KTGB/IV/2007 tanggal 5 April 2007 sebagaimana termuat dalam bukti P-5 = T II Intv.-1 tidaklah benar, oleh karena Penggugat merasa tidak pernah bertandatangan dalam akta jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa UNTUK MENYATAKAN DASAR PENERBITAN OBJEK SENGKETA A QUO IN CASU AKTA JUAL BELI NOMOR: 104/AJB/KTGB/IV/2007 TANGGAL 5 APRIL 2007 ADALAH CACAT KEHENDAK (WILSGEBREKEN) YAITU ADANYA PENIPUAN (BEDROG) DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN ANTARA PARA PIHAK, DIPERLUKAN PEMBUKTIAN YANG KUAT DARI PIHAK PENGGUGAT SALAH SATUNYA ADALAH BUKTI ADANYA PEMALSUAN TANDA TANGAN PENGGUGAT DARI LABORATORIUM FORENSIK PIHAK KEPOLISIAN;

Menimbang, bahwa sepanjang pembuktian di persidangan, baik itu bukti surat maupun saksi, tidak terdapat bukti yang menguatkan dalil adanya pemalsuan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli Nomor: 104/AJB/KTGB/IV/2007 tanggal 5 April 2007;



*Menimbang, bahwa oleh karena tidak adanya bukti yang menguatkan dalil Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Jual Beli Nomor: 104/AJB/KTGB/IV/2007 tanggal 5 April 2007, YANG MENJADI DASAR PENERBITAN OBJEK SENGKETA A QUO ADALAH SAH DAN MEMENUHI SYARAT PERJANJIAN SESUAI KETENTUAN PASAL 1320 KUHPERDATA, SEPANJANG TIDAK DIBUKTIKAN SEBALIKNYA, DAN HAL TERSEBUT JUGA SEJALAN DENGAN ASAS HUKUM DALAM HUKUM ADMINISTRASI NEGARA YAITU ASAS PRAESUMPTIO IUSTAE CAUSA, DIMANA SUATU KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA SELALU DIANGGAP SAH DAN BENAR SEBELUM ADA KEPUTUSAN HUKUM TETAP YANG MENYATAKAN KEPUTUSAN TERSEBUT TIDAK BERLAKU.*

*Menimbang, bahwa DENGAN DILAKUKANNYA PERALIHAN HAK dari Penggugat kepada Intervensi sebagaimana tertuang dalam bukti P-5 = T II Intv.-1, MAKA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 1178 TELAH PUTUS, SEHINGGA PENGGUGAT SUDAH TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM LAGI ATAS OBJEK SENGKETA.*

*Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, dijelaskan bahwa pihak yang dapat mengajukan gugatan di PTUN adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan TUN.*

*Menimbang, bahwa DENGAN TIDAK ADANYA LAGI KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT ATAS OBJEK SENGKETA A QUO MAKA DAPAT DISIMPULKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR SEBAGAIMANA TERTUANG DALAM PASAL 53 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004, sehingga dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah beralasan hukum untuk dinyatakan diterima."*

➤ *Bahwa oleh karena TIDAK ADANYA LAGI KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT TERHADAP OBJEK SENGKETA A QUO, maka*

*Halaman 84 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat disimpulkan bahwasanya *Gugatan Penggugat* TIDAK MEMENUHI unsur Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga selaku demikian itu adalah sangat layak dan beralasan hukum apabila GUGATAN PENGGUGAT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD / NO*).

## B. DALAM POKOK PERKARA

1) Bahwa Tergugat II Intervensi 2 MENOLAK seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat II Intervensi 2 sebagaimana di bawah ini.

2) Bahwa seluruh hal yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi 2 di dalam Eksepsi tersebut di atas adalah satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan hal-hal yang akan Tergugat II Intervensi 2 sampaikan di dalam Pokok Perkara ini.

3) Bahwa terhadap hal-hal dan dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh Tergugat II Intervensi 2, tidak berarti serta merta diakui oleh Tergugat II Intervensi 2, namun karena tidak ada relevansinya baik dengan Tergugat II Intervensi 2 maupun dengan perkara *a quo* dan/atau karena hal-hal dan dalil-dalil tersebut adalah sangat mengada-ada.

4) PERIHAL PENCATATAN PERALIHAN HAK OBJEK SENGKETA A QUO ADALAH SAH DAN BERDASAR HUKUM

Bahwa Tergugat II Intervensi 2 MENOLAK dalil-dalil Gugatan Penggugat (*posita hlm. 11 Romawi 5 hingga hlm. 22 & petitum hlm. 23 huruf A poin 2*) yang pada intinya menyatakan *pencatatan peralihan hak milik yang dilakukan oleh Tergugat pada Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng semula atas nama Arsad Napirin menjadi atas nama Nona Priscilla Kusnadi adalah cacat hukum, sebab Penggugat maupun Alm. Arsad Napirin tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas objek tersebut kepada siapapun.*

### ALASAN HUKUMNYA:

- Bahwa sebagaimana dalil Gugatan *a quo* (*hlm. 11 Romawi 5 hingga hlm. 22*), Penggugat mendalilkan bahwasanya *pencatatan peralihan hak milik yang dilakukan oleh Tergugat pada Sertipikat Hak*

Halaman 85 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





Milik No. 368/Bojong Koneng semula atas nama Arsad Napirin menjadi atas nama Nona Priscilla Kusradi adalah cacat hukum, sebab Penggugat maupun Alm. Arsad Napirin tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas objek tersebut kepada siapapun.

➤ Bahwa AKAN TETAPI PADA FAKTANYA, berdasarkan riwayat peralihan hak yang tercatat di dalam Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng sangat jelas dan terang didapati bahwasanya PENCATATAN PERALIHAN HAK DARI ALM. ARSAD NAPIRIN KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI 1 ADALAH DIDASARKAN PADA JUAL BELI sebagaimana Akta Jual Beli No. 377/2007 tertanggal 04 Oktober 2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H. selaku PPAT sebagaimana:



➤ Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) menyatakan:

“PERALIHAN HAK ATAS TANAH dan hak milik atas satuan rumah susun MELALUI JUAL BELI, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang HANYA DAPAT DIDAFTARKAN JIKA DIBUKTIKAN DENGAN AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT YANG BERWENANG MENURUT KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.”

Jo. Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“SERTIFIKAT MERUPAKAN SURAT TANDA BUKTI HAK YANG BERLAKU SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN YANG KUAT MENGENAI

Halaman 86 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





*DATA FISIK DAN DATA YURIDIS YANG TERMUAT DI DALAMNYA, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."*

Jo. Penjelasan Umum PP Pendaftaran Tanah (hlm. 3 alinea ke-8) yang menyatakan;

*"Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh PPAT. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa SELAMA BELUM DIBUKTIKAN YANG SEBALIKNYA, DATA FISIK DAN DATA YURIDIS YANG DICANTUMKAN DALAM SERTIFIKAT HARUS DITERIMA SEBAGAI DATA YANG BENAR, BAIK DALAM PERBUATAN HUKUM SEHARI-HARI MAUPUN DALAM SENGKETA DI PENGADILAN, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini)."*

Apabila ketentuan-ketentuan tersebut di atas dikaitkan dengan sengketa *a quo*, maka didapati hal-hal sebagai berikut:

↳ *Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sehingga, oleh karena PENCATATAN PERALIHAN HAK YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT PADA SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 368/BOJONG KONENG DIDASARKAN PADA AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT*

Halaman 87 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



sebagaimana Akta Jual Beli No. 377/2007 tertanggal 04 Oktober 2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H. selaku PPAT, maka sangat jelas dan terang diperoleh suatu fakta bahwasanya **PENCATATAN PERALIHAN HAK YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TERSEBUT ADALAH SAH DAN BERDASAR HUKUM.**

➡ *Sepanjang belum dibuktikan sebaliknya, maka seluruh data yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sehingga dengan demikian, SELURUH DATA YANG TERCANTUM DI DALAM SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 368/BOJONG KONENG TERCATAT ATAS NAMA TERGUGAT II INTERVENSI 1 MERUPAKAN DATA YANG BENAR, SEBAB TIDAK DIBUKTIKAN SEBALIKNYA OLEH PENGGUGAT.*

➤ Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi 2 sampaikan tersebut di atas DIDUKUNG dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 70/B/2018/PTTUN Mks tertanggal 13 Agustus 2018 (hlm. 6 alinea ke 4 hingga hlm. 8-9 alinea ke 2) yang menyatakan sebagai berikut;

*"Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Pembanding dahulu Penggugat dan jawaban Terbanding dahulu Tergugat serta bukti-bukti dan surat-surat lain dalam berkas perkara, dapat disimpulkan bahwa PERMASALAHAN POKOK YANG PERLU DIUJI DALAM SENGKETA INI ADALAH APAKAH PENCATATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH Sertipikat Hak Milik Nomor 280 / Desa Alatengae dari H.A.ENRE kepada H. DJUHE TELAH DILAKUKAN TERBANDING/DAHULU TERGUGAT SESUAI DAN BERDASARKAN HUKUM YANG BERLAKU. Menurut hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk menguji suatu keputusan dan/atau tindakan adalah untuk menguji kewenangan pejabat untuk menerbitkan serta menguji penerbitannya secara prosedural dan substansial;*

Halaman 88 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa PENDAFTARAN PERALIHAN HAK DILAKUKAN DENGAN MENYERAHKAN AKTE PERALIHAN HAK DAN SERTIPIKAT TANAH YANG BERSANGKUTAN KEPADA KEPALA KANTOR PENDAFTARAN TANAH GUNA DILAKUKAN PENCATATAN PERALIHAN HAK. Berdasarkan Bukti T-1 dan Bukti P-1 bahwa ternyata AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH Kecamatan Bantimurung Nomor 03 /PH/KB/73 tanggal 12 Maret 1973 TELAH DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK DENGAN CARA MENCORET NAMA H.A. ENRE SELAKU PEMILIK SEMULA SERTA MENCANTUMKAN NAMA H. DJUHE SELAKU PEMILIK BARU MAKA PENGADILAN TINGGI BERPENDAPAT BAHWA SECARA PROSEDUR DAN SUBSTANTIF PENCATATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 280/DESAALATENGAEDARI H.A. ENRE KEPADA H. DJUHE TELAH SESUAI DENGAN HUKUM YANG BERLAKU;*

*Menimbang, bahwa mengenai dalil Pembanding dahulu Penggugat dalam gugatannya maupun dalam memori bandingnya yang mempersoalkan hak milik dengan mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 03 /PH/KB/73 tanggal 12 Maret 1973 sebagai akta fiktif atau palsu, menurut Pengadilan Tinggi karena dalil tersebut adalah DALIL YANG MENYANGKAL KEBERLAKUAN SEBUAH AKTA AUTENTIK YANG BUKAN KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA UNTUK MENGUJINYA, SERTA DENGAN TIDAK ADANYA BUKTI YANG SAH YANG MENYATAKAN SEBALIKNYA/KEPALSUANNYA BAIK BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN ATAU KEPUTUSAN PEJABAT LAIN YANG BERWEWENANG, MAKA MENURUT PENGADILAN DALIL TERSEBUT TIDAK DAPAT DIPERTIMBANGKAN. Dengan alasan pertimbangan hukum ini maka laporan pengaduan Nomor STTLP/243/VI/2018/SPKT yang dilampirkan Pembanding pada suratnya tertanggal 2 juli 2018 tidak dapat dijadikan alasan untuk*

Halaman 89 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*menyatakan kepalsuan Akta Jual beli tersebut. Dengan demikian Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Pembanding dahulu Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga gugatannya harus dinyatakan ditolak;"*

➤ Bahwa sebagaimana hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi 2 uraikan di atas, maka kembali Tergugat II Intervensi 2 tegaskan dan tekankan sebagai berikut;

➡ Bahwa PENCATATAN PERALIHAN HAK YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT pada Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng YANG DIDASARKAN PADA JUAL BELI sebagaimana Akta Jual Beli No. 377/2007 tertanggal 04 Oktober 2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H. selaku PPAT ADALAH SAH DAN BERDASAR HUKUM.

➡ Bahwa SELURUH DATA YANG TERDAPAT DI DALAM Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng tercatat atas nama Tergugat II Intervensi 1 ADALAH DATA YANG BENAR, sebab TIDAK DIBUKTIKAN SEBALIKNYA oleh Penggugat.

Sehingga dengan demikian, dalil Penggugat di dalam Gugatan a quo (hlm. 11 Romawi 5 hingga hlm. 22) yang pada intinya menyatakan pencatatan peralihan hak milik yang dilakukan oleh Tergugat pada Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng semula atas nama Arsad Napirin menjadi atas nama Nona Priscilla Kusnadi adalah cacat hukum adalah DALIL YANG TIDAK BERDASAR HUKUM DAN SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK.

**5) PERIHAL HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT II INTERVENSI 2 DENGAN OBJEK SENGKETA A QUO**

Bahwa untuk selanjutnya Tergugat II Intervensi 2 akan menjelaskan mengenai riwayat hubungan hukum yang terjadi di antara Tergugat II Intervensi 2 dengan Tergugat II Intervensi 1 yakni sebagai berikut:

➤ Bahwa pada awalnya, hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. selaku KREDITUR dengan TERGUGAT II INTERVENSI 1 selaku DEBITUR berdasarkan;

*Halaman 90 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Perjanjian Kredit No. 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 01 Maret 2007;
- ❖ Perubahan Ke I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 20 Juni 2007;
- ❖ Perubahan Ke II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 19 Oktober 2007;
- ❖ Perubahan Ke III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 28 Februari 2008;
- ❖ Perubahan Ke-4 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 25 Februari 2009;
- ❖ Perubahan Ke-5 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 26 Oktober 2009;
- ❖ Perubahan Ke-6 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 18 Februari 2010;
- ❖ Perubahan Ke-7 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 26 Mei 2010;
- ❖ Perubahan Ke-8 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 23 Februari 2011;
- ❖ Perubahan Ke-9 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 29 Februari 2012;
- ❖ Perubahan Ke-10 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 19 Desember 2012;
- ❖ Perubahan Ke-11 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 18 Februari 2013;
- ❖ Perubahan Ke-12 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 28 Mei 2014;

Halaman 91 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Perubahan Ke-13 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 26 September 2014;
- ❖ Perubahan Ke-14 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 25 Februari 2015;
- ❖ Perubahan Ke 15 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 12 Agustus 2015;
- ❖ Perubahan Ke16 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 26 Februari 2016;
- Bahwa sebagai jaminan pelunasan utang Tergugat II Intervensi 1 kepada PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi 1 TELAH MENYERAHKAN BEBERAPA OBJEK JAMINAN atas nama Tergugat II Intervensi 1 yang salah satunya berupa;
  - ❖ Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Koneng tertanggal 30 Oktober 2000 berdasarkan Surat Ukur 151/Bojong Koneng/1999 tertanggal 1 Desember 1999 dengan luas tanah 133 m<sup>2</sup> yang terletak di T.Tampaksiring VII/2, Bojong Koneng, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, tertulis atas nama Nona Priscilla Kusnadi (Tergugat II Intervensi 1).
  - Bahwa terhadap objek jaminan tersebut di atas TELAH DILETAKKAN HAK TANGGUNGAN sebagai berikut;
    - ❖ Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 232/08 tertanggal 15 Januari 2008 yang dikeluarkan Kantor Pertahanan Kabupaten Bogor dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 386/2007 tertanggal 28 Desember 2007 yang

Halaman 92 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)





dibuat di hadapan Umang Retno Ayu Melasari, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

❖ Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2393/2011 tertanggal 31 Maret 2011 yang dikeluarkan Kantor Pertahanan Kabupaten Bogor dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 50/2011 tertanggal 10 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Hutrizal, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

❖ Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 14614/2014 tertanggal 06 November 2014 yang dikeluarkan Kantor Pertahanan Kabupaten Bogor dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 182/2014 tertanggal 21 Oktober 2014 yang dibuat di hadapan Hutrizal, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

➤ Bahwa kemudian, pada tanggal 09 Agustus 2019, PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. MELAKUKAN CESSIE / PENGALIHAN PIUTANG ATAS UTANG TERGUGAT II INTERVENSI 1 KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana dituangkan dalam Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta.

Kemudian, setelah dilaksanakannya pengalihan piutang tersebut, PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. dan Tergugat II Intervensi 2 MASING-MASING TELAH MENGIRIMKAN SURAT PEMBERITAHUAN KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI 1 mengenai pergantian kreditur yang didasarkan pada Cessie / pengalihan piutang tersebut di atas sebagaimana;



- Surat Pemberitahuan Pengalihan tertanggal 9 Agustus 2019 dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. yang ditujukan kepada Priscilla Kusnadi (Tergugat II Intervensi 2); dan

- Surat No. Ref.: 019/OUT/AIS/VIII/2022 tertanggal 15 Agustus 2022 perihal Pemberitahuan Pengalihan dari Tergugat II Intervensi 2 yang ditujukan kepada Priscilla Kusnadi (Tergugat II Intervensi 2).

➤ Bahwa berdasarkan pendapat Rachmad Setiawan dan J. Satrio (Buku Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Jakarta: PT. Gramedia, 2010, hlm. 19) yang menyatakan:

*"Mengenai hal ini bisa dikemukakan bahwa pengadilan-paling tidak kalau disimpulkan dari beberapa keputusannya—berpendapat bahwa DENGAN TELAH SELESAI DITANDATANGANINYA AKTA CESSIE, MAKA HAK TAGIH YANG DIALIHKAN SUDAH MENJADI MILIK CESSIONARIS. Pengadilan juga berpendapat bahwa DENGAN DITANDATANGANINYA AKTA CESSIE OLEH CEDENT DAN CESSIONARIS, MAKA HAK MILIK ATAS TAGIHAN TELAH BERALIH KEPADA CESSIONARIS."*

Jo. pendapat Rachmad Setiawan dan J. Satrio (Buku Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*, Jakarta: PT. Gramedia, 2010, hlm. 58) yang menyatakan:

*"Dengan adanya cessie, akibat hukum yang terpenting adalah sebagai berikut.*

- a. *Piutang beralih dari cedent ke cessionaries.*
- b. *Setelah terjadinya cessie, kedudukan cessionaries menggantikan kedudukan cedent, yang berarti segala hak yang dimiliki oleh cedent terhadap cessus dapat digunakan oleh cessionaries sepenuhnya."*

Itu berarti, TERHITUNG SEJAK DITANDATANGANINYA Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta oleh PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. dan Tergugat II Intervensi 2, maka:



➡ SELURUH HAK-HAK ATAS PIUTANG, TERMASUK HAK UNTUK MENERIMA PEMBAYARAN UTANG, HAK ATAS JAMINAN, DAN MANFAAT LAINNYA YANG SEBELUMNYA DIMILIKI OLEH PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. MENJADI BERALIH KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI 2.

➡ TERGUGAT II INTERVENSI 2 MENGGANTIKAN KEDUDUKAN PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. SELAKU KREDITUR.

➢ Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka perlu Tergugat II Intervensi 2 tegaskan dan tekankan bahwasanya SAMPAI DENGAN SAAT INI *Sertipikat Hak Milik No. 368/Bojong Konong atas nama Nona Priscilla Kusnadi (Tergugat II Intervensi 1) tersebut* MASIH DIJAMINKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN OLEH TERGUGAT II INTERVENSI 1 SELAKU DEBITUR KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI 2 SELAKU KREDITUR.

6) PERIHAL CESSIE / PENGALIHAN PIUTANG ATAS NAMA TERGUGAT II INTERVENSI 1 KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI 2 TELAH SAH DAN BERDASAR HUKUM

➢ Bahwa mengenai Cessie / pengalihan piutang diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyatakan:

*"613. Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, DILAKUKAN DENGAN JALAN MEMBUAT SEBUAH AKTA OTENTIK ATAU DI BAWAH TANGAN, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.*

*Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah PENYERAHAN ITU DIBERITAHUKAN KEPADANYA, ATAU secara tertulis disetujui dan diakuinya.*

*Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen."*

Halaman 95 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



➤ Kemudian, ditegaskan lagi dengan pendapat Prof. Subekti (*Buku Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: Intermasa, 1985, hlm. 73-74*) yang mendefinisikan Cessie / pengalihan piutang adalah:

*“Cessie adalah PEMINDAHAN HAK PIUTANG, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan cedent, dengan seseorang yang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan cessionaris. PEMINDAHAN ITU HARUS DILAKUKAN DENGAN SUATU AKTA OTENTIK ATAU AKTA DI BAWAH TANGAN; jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. AGAR PEMINDAHAN BERLAKU TERHADAP SI BERUTANG, AKTA CESSIE TERSEBUT HARUS DIBERITAHUKAN PADANYA SECARA RESMI (BETEKEND). HAK PIUTANG DIANGGAP TELAH BERPINDAH PADA WAKTU AKTA CESSIE ITU DIBUAT, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang.”*

Itu berarti, syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam Cessie / pengalihan piutang adalah:

- ✓ Dilakukan dengan atau dituangkan DALAM AKTA OTENTIK atau Akta di bawah tangan; dan
- ✓ Pengalihan piutang tersebut DIBERITAHUKAN kepada yang berhutang atau debitur.

➤ Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PADA FAKTANYA pelaksanaan Cessie / pengalihan piutang atas nama Tergugat II Intervensi 1 yang dilakukan oleh PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. kepada Tergugat II Intervensi 2 telah dilaksanakan sebagai berikut:

☞ TELAH DILAKUKAN DENGAN AKTA OTENTIK melalui Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta; dan

☞ Perihal Cessie / pengalihan piutang tersebut pun TELAH DIBERITAHUKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT / DEBITUR melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan tertanggal 09

Halaman 96 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



*Agustus 2019 dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. jo. Surat dari AIS SME Investco No. Ref.: 019/OUT/AIS/VIII/2022 tertanggal 15 Agustus 2022 perihal Pemberitahuan Pengalihan Tagihan, yang keduanya ditujukan kepada Priscilla Kusnadi / Tergugat II Intervensi 1;*

Sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwasanya:

➡ Pelaksanaan Cessie / pengalihan piutang atas nama Tergugat II Intervensi 1 yang dilakukan oleh PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. kepada Tergugat II Intervensi 2 ADALAH SUDAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU; dan

➡ Oleh karena pelaksanaan Cessie / pengalihan piutang atas nama Tergugat II Intervensi 1 yang dilakukan oleh PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. kepada Tergugat II Intervensi 2 adalah SUDAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU, maka dapat dikatakan bahwa Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta ADALAH SAH DAN BERDASAR HUKUM.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Jawaban Tergugat II Intervensi 2 sebagaimana yang diuraikan di atas, maka Tergugat II Intervensi 2 mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk menjatuhkan putusan;

**A. DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Untuk Memeriksa, Memutus, dan Menyelesaikan Sengketa *a quo*;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Telah Melampaui Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;
- Menyatakan Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Huukum Terhadap Objek Sengketa *a quo*;

*Halaman 97 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard* / NO).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Jawaban Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 12 Juli 2023 yang diterima dalam persidangan melalui aplikasi E-Court dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi 2 atas Replik Penggugat mengajukan Dupliknya tertanggal 20 Juli 2023 yang diterima dalam persidangan melalui aplikasi E-Court;

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Dupliknya;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti P-1, sampai dengan P-19 adalah sebagai berikut;

- 1    Bukti P – 1        : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng terbit tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur No. 151/ Bojong Koneng/1999, tanggal 01-12-1999 luas 133 M2 semula atas nama Arsad Napirin (foto copy sesuai dengan foto copy);
- 2    Bukti P – 2        : Foto copy Akta Jual Beli Nomor 371/2004 tanggal 22 Desember 2004 antara Tn. Andy Wijaya sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Arsad Napirin sebagai pihak Kedua (foto copy sesuai dengan foto copy);

Halaman 98 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3    Bukti P – 3        : Foto copy Surat Pernyataan dari Nona Priscilla Kurnadi tertanggal 7 Oktober 2004 (foto copy sesuai dengan aslinya);
- 4    Bukti P – 4        : Foto copy Surat Pernyataan dari Nona Priscilla Kurnadi tertanggal 26 September 2016 ( foto copy sesuai dengan aslinya);
- 5    Bukti P – 5        : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun Nop 32 03 121 008 001-0233 0 tertanggal 11 Agustus 2023 atas nama Arsad Naripin (foto copy sesuai dengan aslinya) dan Surat Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah-PBB-P2 Kab. Bogor atas nama Arsad Naripin (fotocopy sesuai dengan foto copy);
- 6    Bukti P – 6        : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Lusiana Bin Candi Kencana (foto copy sesuai dengan foto copy);
- 7    Bukti P – 7        : Foto copy Kartu Keluarga No. 3671080608200009 tertanggal 10-01-2021 atas nama Lusiana BN Candi Kencana (foto copy sesuai dengan aslinya);
- 8    Bukti P – 8        : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Priscilla Kurnadi tertanggal 7 Oktober 2004 (foto copy sesuai dengan foto copy);
- 9    Bukti P – 9        : Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 336376/2022, NTPN 820221220416145 20/12/2022 (foto copy sesuai dengan foto copy);
- 10   Bukti P – 10       : Foto copy percakapan whatsapp web antara Lusiana Bin Candi Kencana dengan Priscilla Kurnadi (foto copy sesuai dengan foto copy);
- 11   Bukti P – 11       : Foto copy Kutipan Akta Kematian atas nama Arsad Napirin Nomor 3671-KM-10082020-0010 tertanggal 27 Juli 2020 (foto copy sesuai dengan foto copy);
- 12   Bukti P – 12       : Foto copy Kutipan Akta Nikah No. 1361/112/I/1988 antara Arsad Naripin dengan Lusiana Badiah Candi

Halaman 99 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



Kencana tertanggal 27 Januari 1988 (foto copy sesuai dengan aslinya);

- 13 Bukti P – 13 : Foto copy Akta Jual Beli No. 377/2007 tertanggal 4 Oktober 2007 antara Tn. Arsad Naripin sebagai pihak Pertama dengan Priscilla Kusnadi sebagai pihak Kedua (foto copy sesuai dengan foto copy);
- 14 Bukti P – 14 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng terbit tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur No. 151/ Bojong Koneng/1999, tanggal 01-12-1999 luas 133 M2 atas nama Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan foto copy);
- 15 Bukti P – 15 : Foto copy Surat Nomor 025/HANIS,/SOMASI-BPN/TNG/2023 tertanggal 21 Maret 2023 perihal Somasi Permohonan Pembatalan I(satu) surat Sertipikat Hak Milik atas nama Priscilla Kusnadi No 368/Citeureup Bogor ( foto copy sesuai dengan foto copy );
- 16 Bukti P – 16 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk(KTP) atas nama Arsad Napirin ( foto copy sesuai dengan foto copy );
- 42 Bukti P – 17 : Foto copy salinan Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2021/PN Tng tertanggal 6 Oktober 2022( foto copy sesuai dengan foto copy );
- 18 Bukti P – 18 : Foto copy Slip Pembayaran PDAM Kabupaten Bogor atas nama Lusiana BN Candi Kencana (foto copy sesuai dengan asli);
- 19 Bukti P – 19 : Foto copy Surat Keterangan Nomor 07/ICS/SKLN/X/2007 tertanggal 8 Oktober 2007 perihal keterangan dari Notaris Izzat Chanun Sukawijono, S.H. (fotocopy sesuai dengan foto copy);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti T-1 dan T-2 adalah sebagai berikut;

*Halaman 100 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T-1 : Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng, terbit tanggal 30-10-2000, Surat Ukur tanggal 01-12-1999 No. 151/Bojong Koneng/1999, luas 133 M2 terakhir tercatat atas nama Nona Priscilla Kusnadi ( sesuai dengan aslinya );
2. Bukti T-2 : Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I tanggal 30 Agustus 2023 Nomor 3799/S.Ket-MP.01.02/VIII/2023 Perihal Informasi dan Berita Acara tanggal 30 Agustus 2023 Nomor 3797/BA/HP.02.01/VIII/2023 (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti T II Intv 1-1, sampai dengan T II Intv 1-3 adalah sebagai berikut;

- 1 Bukti T II Intv 1- 1 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
- 2 Bukti T II Intv 1- 2 : Foto copy Akta Jual Beli No : 377/2007 tanggal 4 Oktober 2007 antara Tuan Arsad Napirin dengan Nona Priscilla Kusnadi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Siti Amanatul Insiyah, S.H. (foto copy sesuai dengan foto copy);
- 3 Bukti T II Intv 1- 3 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng terbit tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur No. 151/ Bojong Koneng/1999, tanggal 01-12-1999 luas 133 M2 semula atas nama Arsad Napirin (foto copy sesuai dengan foto copy);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti

Halaman 101 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tersebut telah diberi tanda bukti T II Int 2-1, sampai dengan T II Int 2-50 adalah sebagai berikut;

1. Bukti T II Intv 2 - 1 : Foto copy Registered Office Certificate Dated this 6 th day of October 2022 (foto copy sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T II Intv 2 - 2 : Foto copy Sertifikat Kantor Terdaftar tertanggal 6 Oktober 2022 ( foto copy sesuai dengan aslinya );
3. Bukti T II Intv 2 - 3 : Foto copy salinan Putusan Nomor 21/G/2013/PTUN.PLG tertanggal 31 Desember 2013 (foto copy sesuai dengan print out);
4. Bukti T II Intv 2 – 4 : Foto copy salinan Putusan Nomor 93/G/2017/PTUN.BDG tertanggal 23 November 2017 (foto copy sesuai dengan print out);
5. Bukti T II Intv 2 – 5 : Foto copy salinan gugatan perkara Nomor 42/G/2023/PTUN.BDG tertanggal 12 April 2023 (foto copy sesuai dengan foto copy);
6. Bukti T II Intv 2 – 6 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng terbit tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur No. 151/Bojong Koneng/1999, tanggal 01-12-1999 luas 133 M2 atas nama Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T II Intv 2 – 7 : Foto copy Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara karangan A. Siti Soetami, S.H.(foto copy sesuai dengan foto copy);
8. Bukti T II Intv 2 – 8 : Foto copy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan(foto copy sesuai dengan foto copy);
9. Bukti T II Intv 2 – 9 : Foto copy salinan gugatan perkara Nomor 42/G/2023/PTUN.BDG tertanggal 12 April 2023

Halaman 102 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (foto copy sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T II Intv 2 – 10 : Foto copy Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara karangan A. Siti Soetami, S.H.(foto copy sesuai dengan foto copy) ;
11. Bukti T II Intv 2 – 11 : Foto copy Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah Setelah Menempuh Upaya Administrasi(foto copy sesuai dengan foto copy)
12. Bukti T II Intv 2 – 12 : Foto copy Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Desember 2015 Nomor 03 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (foto copy sesuai dengan foto copy) ;
13. Bukti T II Intv 2 – 13 : Foto copy salinan gugatan perkara Nomor 42/G/2023 /PTUN.BDG tertanggal 12 April 2023 (foto copy sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T II Intv 2 - 14 : Foto copy salinan Putusan Nomor 37/G/2020/PTUN.Mdo tertanggal 18 Maret 2021 (foto copy sesuai dengan foto copy);
15. Bukti T II Intv 2 - 15 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng terbit tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur No. 151/Bojong Koneng/1999, tanggal 01-12-1999 luas 133 M2 atas nama Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T II Intv 2 - 16 : Foto copy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah(foto copy sesuai dengan foto copy);

Halaman 103 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

17. Bukti T II Intv 2 - 17 : Foto copy salinan Putusan Nomor 70/B/2018/PT.TUN.Mks tanggal 13 Agustus 2018 (foto copy sesuai dengan foto copy);
18. Bukti T II Intv 2 – 18 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng terbit tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur No. 151/Bojong Koneng/1999, tanggal 01-12-1999 luas 133 M2 atas nama Priscilla Kurnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
19. Bukti T II Intv 2 – 19 : Foto copy Surat Perjanjian Kredit No. 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 antara PT. Bank Niaga Tbk dengan Priscilla Kurnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
20. Bukti T II Intv 2 – 20 : Foto copy Surat Perubahan Ke I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 20 Juni 2007 antara PT. Bank Niaga Tbk dengan Priscilla Kurnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
21. Bukti T II Intv 2 – 21 : Foto copy Surat Perubahan Ke II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 19 Oktober 2007 antara PT. Bank Niaga Tbk dengan Priscilla Kurnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
22. Bukti T II Intv 2 – 22 : Foto copy Surat Perubahan Ke III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 28 Februari 2008 antara PT. Bank Niaga Tbk dengan Priscilla Kurnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T II Intv 2 – 23 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 4 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 25 Februari 2009 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kurnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);

Halaman 104 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

- aslinya);
24. Bukti T II Intv 2 – 24 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 5 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 26 Oktober 2009 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
25. Bukti T II Intv 2 - 25 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 6 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 18 Pebruari 2010 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
26. Bukti T II Intv 2 – 26 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 7 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 26 Mei 2010 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
27. Bukti T II Intv 2 – 27 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 8 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 23 Pebruari 2011 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
28. Bukti T II Intv 2 – 28 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 9 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 29 Pebruari 2012 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
29. Bukti T II Intv 2 – 29 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 10 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007

Halaman 105 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

tertanggal 19 Desember 2012 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);

30. Bukti T II Intv 2 – 30 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 11 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 18 Pebruari 2013 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
31. Bukti T II Intv 2 – 31 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 12 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 28 Mei 2014 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
32. Bukti T II Intv 2 – 32 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 13 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 26 September 2014 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
33. Bukti T II Intv 2 – 33 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 14 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 25 Pebruari 2015 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
34. Bukti T II Intv 2 – 34 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 15 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 12 Agustus 2015 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto

Halaman 106 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

- copy sesuai dengan aslinya);
35. Bukti T II Intv 2 – 35 : Foto copy Surat Perubahan Ke- 16 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 26 Pebruari 2016 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
36. Bukti T II Intv 2 – 36 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng terbit tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur No. 151/Bojong Koneng/1999, tanggal 01-12-1999 luas 133 M2 atas nama Priscilla Kusnadi (foto copy sesuai dengan aslinya);
37. Bukti T II Intv 2 – 37 : Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 232/08, Peringkat I (Pertama) terbit tanggal 15-01-08, atas nama PT. Bank Niaga Tbk (foto copy sesuai dengan aslinya);
38. Bukti T II Intv 2 – 38 : Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2393/2011, Peringkat II(Kedua) terbit tanggal 31-03-2011, atas nama PT. Bank CIMB Niaga Tbk (foto copy sesuai dengan aslinya);
39. Bukti T II Intv 2 – 39 : Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 14614/2014, Peringkat III(Ketiga) terbit tanggal 06-11-2014, atas nama PT. Bank CIMB Niaga Tbk (foto copy sesuai dengan aslinya);
40. Bukti T II Intv 2 – 40 : Foto copy Salinan Akta Cessie AIS SME INVESTCO, Nomor 07 tanggal 09 Agustus 2019 (foto copy sesuai dengan aslinya);
41. Bukti T II Intv 2 – 41 : Foto copy Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek karangan Prf R. Subekti, S.H., dan R. Tjitrosudibio (foto copy sesuai dengan foto copy);
42. Bukti T II Intv 2 – 42 : Foto copy Penjelasan Hukum tentang Cessie

Halaman 107 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

- karangan Rachmad Satiawan dan J. Satrio (foto copy sesuai dengan foto copy);
43. Bukti T II Intv 2 – 43 : Foto copy Salinan Akta Cessie AIS SME INVESTCO, Nomor 07 tanggal 09 Agustus 2019 (foto copy sesuai dengan aslinya);
44. Bukti T II Intv 2 – 44 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pengalihan ( Notice Of Assignment ) Bank CIMB Niaga tertanggal 9 Agustus 2019 (foto copy sesuai dengan foto copy);
45. Bukti T II Intv 2 – 45 : Foto copy Surat AIS SME INVESTCO, Nomor Ref : 019/OUT/AIS/VIII/2022 tertanggal 15 Agustus 2022 perihal Surat Pemberitahuan Pengalihan Tagihan ( foto copy sesuai dengan foto copy);
46. Bukti T II Intv 2 – 46 : Foto copy Penjelasan Hukum tentang Cessie karangan Rachmad Satiawan dan J. Satrio (foto copy sesuai dengan foto copy);
47. Bukti T II Intv 2 – 47 : Foto copy Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (foto copy sesuai dengan foto copy);
48. Bukti T II Intv 2 – 48 : Foto copy Salinan Akta Cessie AIS SME INVESTCO, Nomor 07 tanggal 09 Agustus 2019 (foto copy sesuai dengan aslinya);
49. Bukti T II Intv 2 – 49 : Foto copy surat AIS SME INVESTCO kepada PPAT Siti Amanatul Inisiyah, S.H. Nomor Ref : 488/OUT/AIS/VIII/23 tertanggal 15 Agustus 2023 perihal Permohonan Keterangan Peralihan Hak Secara Jual Beli atas SHM No. 368 (foto copy sesuai dengan foto copy);
50. Bukti T II Intv 2 - 50 : Foto copy Surat Keterangan Siti Amanatul Inisiyah, S.H. Nomor :26/IN-NOT/VIII/2023 tertanggal 16 Agustus 2023 (foto copy sesuai

Halaman 108 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

dengan aslinya);

Bahwa telah di laksanakan sidang pemeriksaan setempat/sidang lokasi di lokasi tanah sebagaimana tersebut dalam obyek sengketa pada tanggal 4 September 2023;

Bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta bernama **H. Syaifudin Har, S.H.**, dan **Syahroni** yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Keterangan saksi pertama bernama **H. Syaifudin Har, S.H.** pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengatakan setahu saksi hubungan antara Priscilla Kusnadi dengan Ibu Lusiana BN Candi Kencana adalah hubungan pertemanan, terkait dengan surat pernyataan ini dapat cerita dari Ibu Lusiana bahwa Ibu Priscilla mau meminjam uang di Bank Niaga. maka pada tanggal 22 Desember 2004 terjadi pinjam meminjam sertifikat No. 368 atas nama Arsad Napirin dan pada tanggal 16 September 2016 Ibu Priscilla menandatangani surat pernyataan yang mengatakan bahwa ibu Lusiana meminjamkan sertifikat milik Arsad Napirin suami dari ibu Lusiana untuk dipinjamkan atau di jaminkan ke bank ;
- Bahwa saksi mengatakan surat pernyataan tersebut di tandatangani di kantor notaris di Tangerang, yang hadir pada saat itu saksi sendiri, dan Pak Rony, ibu Lusiana serta ibu Priscilla juga ada dan semua juga tanda tangan;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui bahwa ibu Priscilla bersedia apabila terjadi kredit macet untuk mengganti harga tanah dan bangunan sesuai biaya lelang atau harga pasaran, yang kedua adalah ibu Priscilla bersedia mengembalikan sertifikat setelah terjadi pelunasan pinjaman kredit Bank Niaga, jadi sertifikat Nomor 368 atas nama Arsad Napirin terjadi peralihan hak dilakukan pada tanggal 22 Desember 2004 ;

Halaman 109 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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 saksi mengatakan sepengetahuannya sertifikat itu atas nama Arsad Napirin sebelum dilakukan AJB, dan setelah jual beli dijual kepada Ibu Priscillia;
- Bahwa saksi mengatakan pernah menyampaikan kepada Ibu Lusiana, bahwa terlalu berani memberikan sertifikat. karena ini sudah peralihan hak dari Pak Arsad Napirin dan kata ibu Lusiana karena ibu Priscillia adalah kawanya, teman baiknya oleh karena itu ibu Priscillia mau membuat surat pernyataan dan katanya hanya pinjam nama saja;

Keterangan saksi kedua bernama **Syahröny** pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengatakan mengetahui permasalahan antara ibu Lusiana dengan ibu Priscillia terkait SHM No: 368 atas nama Arsad Napirin yang dipinjamkan oleh Ibu Priscillia, pada tahun 2016 dibuat surat pernyataan yang isinya akan mengembalikan tiga sertifikat yang ada dan akan dikembalikan tiga sertifikat itu ditahun 2019;
- Bahwa saksi mengatakan Tahun 2004 dibawa oleh Ibu Lusiana ke Notaris Izzat Chanun Sukowijono untuk mengambil pinjam pakai sertifikat yang dipakai Vihara di Tangerang, kemudian tahun-tahun berikutnya tiga sertifikat dipinjamkan karena setiap dia pinjam saksi selalu membersihkan rumah-rumahnya, rumah yang di Sentul, rumah yang di Vihara, Rumah yang di Villa, kemudian pada tahun berikutnya Ibu Priscillia pinjam lagi tidak tahu bank yang mana;
- Bahwa saksi mengatakan tidak pernah melihat AJB dari Arsad Napirin dan Sertipikat Nomor : 368 atas nama Arsad Napirin. Tetapi kalau surat pernyataan pinjam pakai pernah melihat pada tahun 2004;
- Bahwa saksi mengatakan pernah menjadi saksi di PN Tangerang, serta dipanggil pihak kepolisian untuk di BAP;
- Bahwa saksi mengatakan Arsad Napirin pernah bercerita tidak pernah menanda tangani AJB, karena di tahun 2016 dan kemudian tahun 2019 akan dikembalikan. Namun Arsad Napirin marah besar kenapa sertifikatnya sudah dibaliknamakan ke Ibu Priscillia ;

Halaman 110 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





- Bahwa saksi mengatakan mengetahui awal kasus ini dari awal, karena sudah bekerja selama 20 tahun dengan ibu Lusiana, tapi pada tahun 2020 keluar kerja setelah suaminya meninggal dunia;

Bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan jawabannya, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan 1 (satu) orang ahli bernama **Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.** yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Keterangan Ahli bernama **Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.** pada pokoknya sebagai berikut;

- Ahli mengatakan untuk mengajukan gugatan di peradilan tata usaha negara menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara No. 5 Tahun 1986 objeknya adalah keputusan tata usaha negara, dimana objeknya keputusan tata usaha negara berkaitan dengan Pengadilan Tata Usaha Negara dimana Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dikatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara ditingkat pertama;
- Ahli mengatakan bahwa sengketa tata usaha negara adanya dibidang tata usaha negara dan para pihak yang bersengketa adalah orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, sedangkan yang menjadi objek sengketa itu adalah keputusan pejabat negara. Untuk mengetahui keputusan tata usaha negara kita bisa merujuk pada Pasal I angka 1 butir 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 yang mengatakan bahwa keputusan pejabat negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat negara yang berisi Tindakan tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bersifat kongkrit, individual dan final yang mengakibatkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum dan kemudian dalam perkembangannya setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ternyata pengertian keputusan tata usaha negara itu

*Halaman 111 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapat perluasan makna, perluasan makna itu yang kemudian ditegaskan oleh Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 ternyata berkaitan dengan tindak atau perbuatan keputusan yang berkaitan dengan keputusan tertulis saja ternyata berkaitan dengan tindakan atau perbuatan keputusan yang bersifat final saja;

- Ahli mengatakan yang berhak menggugat di peradilan tata usaha negara itu ditentukan secara tegas dalam Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 jadi yang mempunyai hak untuk menggugat adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan, dan kerugian itu akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara yaitu 3 unsur itu yang harus dipenuhi untuk memastikan orang atau badan hukum perdata mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan di pengadilan tata usaha negara ;
- Ahli mengatakan alasan mengajukan gugatan di pengadilan tata usaha negara itu secara tegas diatur didalam Pasal 1 angka 35 UU No. 9 Tahun 2004 berkaitan dengan perubahan Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 yang mengatur alasan mengajukan gugatan menurut ketentuan tadi ada dua yaitu adalah keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan pejabat tata usaha negara bertentangan yang berlaku atau keputusan itu bertentangan dengan AAUPB tentu dalam rangka alasan gugatan tersebut harus dibangun tentang apa yang dinamakan kronologis mengenai kedudukan perkara, berkaitan dengan kedudukan perkara tata usaha negara maka ada hubungan hukum yang bersifat publik yang mengarah kepada betul bahwa arahnya nanti perbuatan tata usaha negara tadi menunjukkan tindakan melanggar tindakan berhubungan perundang-undangan atau AAUPB;
- Ahli mengatakan yang dimaksud upaya administrasi adalah upaya penyelesaian sengketa yang disediakan oleh instansi pemerintah itu sendiri yang bentuknya dalam undang-undang administrasi pemerintahan ada dua yaitu keberatan dan banding administrasi tetapi kalau kita merujuk pada Pasal 48 tersebut tidak menyebut apa bentuk upaya administrasi tersebut, dikaitkan dengan keberadaan upaya administrasi yang sudah diatur di

*Halaman 112 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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 suatu undang-undang administrasi pemerintahan dalam azas hukum ada azas lex prosedur derogate lex priori dengan melihat ketentuan apa yang diatur dalam undang-undang administrasi pemerintahan akibatnya apa? akibatnya keberadaan Pasal 48 tidak berlaku sehingga Upaya administrasi yang disediakan secara yuridis ada dua yang pertama keberatan dan banding administrasi dan menurut undang-undang administrasi pemerintahan sifatnya wajib ditempuh beda dengan Pasal 48 kalau disediakan itu harus ditempuh kalau tidak disediakan bisa mengajukan gugatan;

- Ahli mengatakan pihak yang merasa dirugikan akibat dikeluarkan keputusan mengajukan keberatan terlebih dahulu terhadap pejabat yang mengeluarkan surat keputusan itu setelah itu dilihat apakah keputusan ini diterima atau tidak terhitung waktunya 21 hari kerja sejak menerima keputusan yang dirugikan kemudian setelah ada keberatan untuk mengajukan banding 10 hari kerja kemudian ada putusan banding kemudian diterima atau tidak kalau tidak diterima ada waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan di pengadilan tata usaha negara ;
- Ahli mengatakan dalam sistem pendaftaran tanah khususnya sistem publikasi di Indonesia masih menganut sistem publikasi negatif dikatakan bahwa setiap data yang terdapat dalam bukti hak itu dianggap sebagai data yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan balik oleh karena itu produk yang dihasilkan oleh kantor pertanahan yang berupa sertifikat hak atas nama B tadi itu dapat dibatalkan sepanjang bisa membuktikan sebaliknya;
- Ahli mengatakan ketika akta jual beli didaftarkan oleh PPAT ke kantor pertanahan tentu pada saat itu kepala kantor pertanahan akan mengecek data apakah sesuai dengan data yang terdapat di kantor pertanahan kalau sesuai dia akan terbitkan keputusan peralihan diatas sertifikat hak milik. tetapi dikemudian hari tidak terbukti ada dokumen, ada warkahnya menjadi pertanggung jawabnya ada pada kantor pertanahan, tetapi Ketika mengajukan pendaftaran pasti sudah dicek ini sesuai maka di lakukan pendaftaran pencatatan peralihan diatas hak milik atas tanah;

Halaman 113 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)



- Ahli mengatakan kalau ternyata pembuatan akta jual beli tersebut tidak ada pengecekan lokasi silahkan ajukan pembatalan akta jual beli tadi, pembatalan jual beli bukan ranah pengadilan tata usaha negara melainkan pengadilan umum/pengadilan negeri boleh saja kalau bisa membuktikan setelah dicek ternyata tidak terjadi peralihan, tidak ada transaksi silahkan batalkan kalau ada akta jual beli maka akta jual beli dianggap suatu dokumen yang sah sepanjang tidak ada pihak lain yang bisa membuktikan sebaliknya;

Bahwa pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 tidak mengajukan saksi maupun ahli walaupun sudah diberi kesempatan secara patut;

Bahwa pada hari Senin, tanggal 04 September 2023, Majelis dan para pihak telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang diatasnya terbit obyek sengketa a quo Jl. Tampak Siring VII No.2 RT.01 RW.13 Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;

Bahwa, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Kesimpulan melalui aplikasi E-Court sedangkan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya melalui PTSP PTUN Bandung tertanggal 11 September 2023 yang isi masing-masing kesimpulan tersebut selengkapny termuat dalam berkas perkara;

Bahwa selanjutnya Para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi yang pada akhirnya mohon Putusan;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Persidangan dan guna mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah terurai dalam duduknya sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat dalam surat gugatannya, serta mewajibkan

*Halaman 114 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk mencabutnya adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2, (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI (Vide Bukti P-1, P-14, T-1, T II Int 1-3 dan T II Int 2-6);.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan jawaban pada persidangan elektronik yang memuat eksepsi dan pokok perkara, dimana Jawaban Tergugat tertanggal 13 Juni 2023, Tergugat II Intervensi 1 tertanggal 7 Juni 2023 sedangkan Tergugat II Intervensi 2 tertanggal 27 Juni 2023;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Pokok Perkara, Pengadilan akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 melalui Surat Jawabannya masing-masing, yang apabila dirangkum pada intinya sebagai berikut :

#### 1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Absolute Competentie) ;

a. Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam gugatan Penggugat bagian V. Posita pada intinya adalah Penggugat mendalilkan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT serta Penggugat tidak pernah menerima uang pembelian senilai Rp 202.228.000 (dua ratus dua juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli tersebut;

b. Bahwa dengan demikian, pada Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi atas nama Nona PRISCILLA KUSNADI *in casu* Tergugat II Intervensi yang didasarkan oleh Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor

*Halaman 115 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT harus dianggap sebagai fakta hukum yang harus diakui kebenarannya sebagai Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang oleh karena hingga saat ini Akta Jual Beli tersebut belum dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, seyogyanya terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT serta Penggugat tidak pernah menerima uang pembelian senilai Rp 202.228.000 (dua ratus dua juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli tersebut perlu pengujian dari peradilan umum/perdata yang menguji tentang kepemilikan, dengan demikian permasalahan *a quo* adalah murni merupakan masalah kepemilikan/keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan *a quo* yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## 2. Eksepsi Tentang Tenggang Waktu/Daluarsa :

Bahwa secara nyata Penggugat sudah mengetahui kepastian adanya objek sengketa pada Relaas dari Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 17 Desember 2021 dan terdaftar dengan Register Perkara Nomor 1368/Pdt.G/2021/PN Tng;

Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan telah mengirimkan Surat Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 27 Maret 2023 perihal Keberatan dengan terbitnya pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur

*Halaman 116 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





Nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M<sup>2</sup>, (seratus tiga puluh tiga meter persegi) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

Bahwa dengan mendasarkan inti surat Penggugat tersebut yang secara nyata sudah menyatakan keberatan terhadap penerbitan objek perkara *a quo* maka secara hukum jelas Penggugat sudah mengetahui tentang penerbitan objek sengketa sejak Relas dari Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 17 Desember 2021 dan terdaftar dengan Register Perkara Nomor 1368/Pdt.G/2021/PN Tng namun baru menyatakan keberatan atas terbitnya objek perkara *a quo* sebagaimana surat Penggugat tanggal 27 Maret 2023 maka dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka tenggang waktu pengajuan keberatan oleh Penggugat telah lewat waktu 21 (dua puluh satu) hari sebagaimana dipersyaratkan pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tersebut;

**3. Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan ;**

1. Bahwa, berdasar bukti yuridis yang Tergugat II Intervensi miliki , faktanya sesuai Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Penggugat dengan N I K : 3671.0862.1049.0001, dan ARSAD NAPIRIN dengan N I K : 3671.0809.0848.0001, adalah beragama Budha , bukan Islam, yang tak mungkin dapat menikah pada Kantor Urusan Agama, Kecamatan Grogol Petamburan, Kabupaten / Kota Madya Jakarta Barat, Provinsi DKI – Jakarta;
2. Bahwa, jika merujuk pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU-RI No. 1 Tahun 1974, sudah dengan tegas menyatakan, bahwa “Perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu”.
3. Bahwa, jika merujuk ketentuan Pasal 2 ayat (2) UU-RI No. 1 Tahun 1974, sudah dengan tegas menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Halaman 117 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan atas fakta hukum terkait bahwa Akta Nikah dengan Nomor : 1361 / 112 / I / 1988, tertanggal 27 Januari 1988 tersebut tidak terdaftar alias palsu, sehingga dengan demikian, maka Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan a quo;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tentang Kewenangan mengadili sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa 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, sedangkan materi eksepsi pada angka 1 dan 2 dari Tergugat dikategorikan sebagai eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan, hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa ( vide Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 );

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkannya satu persatu, namun apabila eksepsi yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan dan eksepsi tersebut beralasan hukum dan diterima oleh Pengadilan, maka eksepsi yang lainnya tidak akan dipertimbangkan lagi, begitu juga dengan Pokok Perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut), Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kewenangan absolut peradilan umum termuat dalam Pasal 50 Undang-undang Nomor : 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana, dan perkara perdata ditingkat pertama, sedangkan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sesuai ketentuan Pasal 47 jo Pasal 1, angka 10 Undang-Undang

Halaman 118 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut telah dibantah oleh Penggugat dalam Replik-repliknya dan Kesimpulan tertulisnya, yang pada pokoknya menolak eksepsi-eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Penggugat atas eksepsi-eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut telah dibantah oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dalam Duplik dan Kesimpulan tertulisnya, yang pada pokoknya masing-masing menyatakan tetap pada eksepsi dan jawaban masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur:

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

Halaman 119 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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 setelah mencermati eksepsi-eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 sebagai berikut dibawah ini:

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai kewenangan absolut pengadilan dapat diputus sewaktu-waktu dan meskipun tidak ada eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. Bahwa selain itu mengacu pula pada landasan pemikiran bahwa walaupun sengketa *a quo* telah melalui pemeriksaan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan juga melalui Pemeriksaan Persiapan oleh Majelis Hakim, akan tetapi tetap menjadi kewajiban Majelis Hakim untuk memeriksa dari segi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara karena bukti-bukti dan fakta-fakta hukum pada saat acara tersebut di atas dilaksanakan belum lengkap/sepurna dan baru diperoleh pada acara pembuktian dalam persidangan terbuka untuk umum, maka untuk memberikan kepastian hukum perihal kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Majelis Hakim mengambil sikap untuk terlebih dahulu memberikan penilaian hukum perihal kewenangan absolut Pengadilan tersebut, sedangkan eksepsi lain yang hanya dapat diputus bersama-sama pokok sengketa yang artinya diputus didalam putusan akhir. Oleh karena untuk memutus eksepsi kewenangan absolut, Majelis Hakim memerlukan bukti-bukti, maka Majelis Hakim mengambil sikap untuk memutusnya di dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi kewenangan absolut pengadilan dan dalil bantahan-bantahannya, Majelis Hakim dapat menarik kesimpulan bahwa Para Pihak berbeda pendapat dalam menentukan kriteria sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Halaman 120 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)



Menimbang, bahwa untuk menentukan kriteria sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mengujinya dengan 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 :  
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 penjelasannya 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;

Halaman 121 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG





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

Menimbang, bahwa menurut 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 mengatur: 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 setelah Majelis Hakim mencermati dan menelaah objek sengketa dengan seksama Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah suatu penetapan tertulis yang dapat dilihat dari bentuk fisik serta formatnya (vide bukti T-1= T.II Int 1-3=T.II.Int-1) yang diiterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara.
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa Penerbitan Sertipikat Hak Milik/Pencatatan Pendaftaran Peralihan Haknya;
- Berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini didasarkan pada peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan;
- Bersifat konkret karena ada objek yang diputuskan berwujud Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa , bersifat individual karena ditujukan kepada orang tertentu, 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 atau menghapus hak dan kewajiban kepada penerimanya untuk menguasai dan memanfaatkannya;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara secara kumulatif sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan

*Halaman 122 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 apakah subjek sengketa adalah orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan mencermati gugatan, jawaban, replik, duplik, bukti surat, keterangan saksi, keterangan ahli dan pengakuan para pihak serta bukti pengetahuan hakim maka ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat adalah LUSIANA BN CANDI KENCANA (*in casu* orang) dan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (*in casu* Pejabat Tata Usaha Negara) serta Tergugat II Intervensi 1 adalah PRISCILLA KUSNADI (*in casu* orang) dan Tergugat II Intervensi 2 adalah AIS SME INVESTCO (*in casu* Badan Hukum Perdata), sehingga subjek dalam sengketa ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu antara orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap kriteria ketiga, Majelis Hakim akan mempertimbangkan 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 para pihak adalah mengenai penerapan hukum dalam penerbitan Objek Sengketa (Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Pencatatan peralihan hak milik pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2, ( seratus tiga puluh tiga meter persegi ) semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI (vide bukti T-1= T.II Int 1-3=T.II.Int-1) ataukah mengenai sengketa keperdataan atau setidaknya mengandung sengketa keperdataan para pihak;

Halaman 123 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa esensi yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah Tergugat menerbitkan dan melakukan pencatatan peralihan hak / balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 368/Bojong Koneng semula atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi atas nama Nona PRISCILLA KUSNADI *in casu* Tergugat II Intervensi yang didasarkan oleh Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT, sedangkan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT serta Penggugat tidak pernah menerima uang pembelian senilai Rp 202.228.000 (dua ratus dua juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati hal-hal yang dipertentangkan oleh Para Pihak dalam dalil eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi maka permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah apakah sengketa *a quo* merupakan sengketa keperdataan atau setidaknya setidaknya mengandung sengketa keperdataan atau tidak? hal mana apabila terbukti merupakan sengketa keperdataan atau setidaknya mengandung sengketa keperdataan maka bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum diatas Majelis Hakim akan menghubungkan fakta hukum terkait dengan eksepsi kewenangan absolut yang dibangun dari bukti-bukti yang diperoleh dipersidangan dengan ketentuan hukum terkait dengan kewenangan pengadilan terkait eksepsi kewenangan absolut pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati Objek Sengketa, Bukti-bukti Surat, Keterangan saksi, Keterangan ahli, dan Keterangan Para Pihak di persidangan serta Pengetahuan Hakim yang diperoleh dalam persidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari (ARSAD NAPIRIN), yang menikah sesuai dengan Kutipan Akta Nikah yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan

Halaman 124 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



Agama, kecamatan Grogol Petamburan. Kabupaten / Kota Madya Jakarta Barta. Provinsi, DKI Jakarta, Nomor: 1361/112/1/1988, tertanggal 27 Januari 1988 (vide Bukti P-6, P-7 P-12 dan P-16) ;

2. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Desember 2004 suami Penggugat (ARSAD NAPIRIN) membeli sebidang tanah dari ANDI WIJAYA yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kec, Citeureup, Kab. Bogor, Prov, Jawa Barat, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 371 / 2004. Dengan luas 133 M<sup>2</sup> di hadapan Notaris Siti Aminatul Insiyah. SH. (vide bukti P-2) dimana tanah tersebut tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No 368 desa / Bojong Koneng, Kec, Citeureup, Kab Bogor, Prov, Jawa Baratn, Surat ukur tertanggal 01 Desember 1999 No. 151/Bojong Koneng /1999 luas 133 M2 dan dilakukan pencatatan peralihan hak/telah dibalik nama dari ANDI WIJAYA menjadi atas nama ARSAD NAPIRIN (vide Bukti P-1, P-2, P-14, Bukti T-1, Bukti T II Intv 1-3 dan T II Intv 2-6) ;

3. Bahwa ARSAD NAPIRIN dan Penggugat meminjamkan tiga buah Sertipikat Hak Milik miliknya kepada Tergugat II intervensi untuk dijadikan jaminan Bank sehingga perlu dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II intervensi dengan janji bahwa Tergugat II intervensi akan mengembalikan kepada Penggugat dan ARSAD NAPIRIN, salah satunya adalah sertipikat objek sengketa (Vide Bukti P-4)

4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 Oktober 2007 terdapat Akta Jual Beli No. 377/2007 tanggal 4 Oktober 2007 antara Arsad Napirin dengan persetujuan Istrinya (Penggugat) dengan Priscilla Kusnadi Tergugat II intervensi di hadapan Notaris Siti Aminatul Insiyah. SH. (vide bukti P-13) dimana tanah tersebut tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No 368 desa / Bojong Koneng, Kec, Citeureup, Kab Bogor, Prov, Jawa Baratn, Surat ukur tertanggal 01 Desember 1999 No. 151/Bojong Koneng /1999 luas 133 M2 (vide bukti P-13 dan T II II intv 1-2)

5. Bahwa kemudian pada tanggal 6 November 2007 Tergugat menerbitkan Objek sengketa berupa pencatatan peralihan hak/telah dibalik nama SHM No. 368/ Bojong koneng dari atas nama ARSAD NAPIRIN menjadi PRISCILLA KUSNADI (Vide Bukti P-1, P-13, P-14, Bukti T-1, Bukti T II Intv

*Halaman 125 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1-3 dan T II Intv 2-6) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 377/2007 tanggal 10 Oktober 2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT dimana jual beli tersebut antara Tuan ARSAD NAPIRIN yang didampingi istrinya Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA sebagai penjual dengan Nona PRISCILLA KUSNADI sebagai Pembeli (Vide Bukti P-13=T.II.Int 1-2) ;

**6.** Bahwa Pada tanggal 20 Juli 2020 ARSAD NAPIRIN meninggal Dunia (Vide Bukti P-11);

**7.** Bahwa Penggugat tidak mengakui telah menjual tanah sebagaimana termuat dalam sertifikat objek sengketa (Vide Bukti Pengakuan Penggugat dalam Persidangan)

**8.** Bahwa Antara PRISCILLA KUSNADI pernah menggugat LUSIANA BN CANDI KENCANA dalam sengketa di Pengadilan Negeri Tangerang atas kepemilikan tiga bidang tanah yang salah satunya adalah tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Objek Sengketa hingga terdapat Putusan Pengadilan Nomor 1368/Pdt.G/2021/PN.Tng tanggal 6 Oktober 2022 dengan amar Putusan yang pada pokoknya gugatan tidak diterima, dengan pertimbangan hukum bahwa gugatan kabur karena para pihak tidak bersedia melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah tersengketa (Vide Bukti P-17)

**9.** Bahwa Perjanjian Kredit dan Perubahan-perubahannya antara PT. Bank Niaga Tbk. Dengan Tergugat II Intervensi, yang kemudian beralih kepada PT. Bank CIMB NIAGA Tbk (Vide Bukti T II Intv 2-29 s/d T II Intv 2-35) dan selanjutnya beralih kepada AIS SME INVESCO melalui Akta Perjanjian Cessie (Vide Bukti T II Intv 2-40, T II Intv 2-43 dan T II Intv 2-48) yang kesemuanya Perjanjian Kredit dan perubahan-perubahannya dilekati Jaminan Hak Tanggungan atas Sertipikat Objek Sengketa (Vide Bukti T II intv 2-36 s/d T II intv 2-39);

**10.** Bahwa kesemua perbuatan hukum / Peristiwa hukum terkait dengan sertifikat objek sengketa secara keseluruhan tercatat dalam buku tanah objek sengketa aquo (bukti T-1) terdapat catatan sebagai berikut (Vide Bukti T-1) :

- Tanggal 6 Agustus 2002 tercatat peralihan hak karena Jual Beli

*Halaman 126 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

kepada Arsad Napirin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Juli 2002 Nomor 238/2002 yang dibuat oleh Stella Marisa, S.H. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor;

- Tanggal 30 September 2002 terdapat catatan "Dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tanggal 26 Juni 1998 Hak Guna Bangunan Nomor 724 Desa Bojong Koneng Hapus dan Diubah Menjadi Hak Milik Nomor 368 Desa Bojong Koneng Dengan Uang Pemasukan Sebesar Rp 0,-
- Tanggal 28 November 2002 terdapat catatan pengecekan Sertipikat;
- Tanggal 23 Desember 2002 tercatat peralihan hak karena Jual Beli kepada Andy Wijaya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 03 Desember 2002 Nomor 85/2002 yang dibuat oleh Widijono, S.H., MM. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor;
- Tanggal 25 Desember 2002 terdapat catatan Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Akta tanggal 03 Desember 2002 Nomor 86/2002 yang dibuat oleh Widijono, S.H., MM. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor. Sebesar Rp 130.000.000,-. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1535/2002 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Niaga Tbk;
- Tanggal 19 April 2004 terdapat catatan Roya berdasarkan surat Permohonan Roya dari PT. Bank Niaga Tbk tanggal 26 Maret 2004 Nomor 177/CCAS/003/Roya/2004;
- Tanggal 20 Desember 2002 terdapat catatan pengecekan Sertipikat;
- Tanggal 24 Januari 2005 tercatat peralihan hak karena Jual Beli kepada Arsad Napirin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Desember 2004 Nomor 371/2004 yang dibuat oleh Stella Marisa, S.H. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor;
- Tanggal 04 Maret 2005 terdapat catatan pengecekan Sertipikat;

Halaman 127 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

- Tanggal 01 April 2005 terdapat catatan Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Akta tanggal 17 Maret 2005 Nomor 85/2002 yang dibuat oleh Stella Marisa, S.H. selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor. Sebesar Rp 150.000.000,-. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 846/2005 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Lippo Tbk;
- Tanggal 28 September 2007 terdapat catatan pengecekan Sertipikat;
- Tanggal 06 November 2007 terdapat catatan Roya berdasarkan surat Roya Nomor 599/CSC.JBTK/IX/2007 tanggal 25 September 2007 dari PT. Bank Lippo Tbk, CSC KBTk.1 Tomang Tol, Hak Tanggungan Nomor 846/2005 dihapus;
- Tanggal 06 November 2007 tercatat peralihan hak karena Jual Beli kepada Nona Priscilla Kusnadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 377/2007 tanggal 10 Oktober 2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT;
- Tanggal 18 Desember 2007 terdapat catatan pengecekan Sertipikat atas permohonan PPAT Edo S;
- Tanggal 15 Januari 2008 terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 232/2008 Peringkat Pertama atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Niaga Tbk berdasarkan APHT tanggal 28 Desember 2007 Nomor 386/2007 yang dibuat oleh PPAT Umang Retno Ayu Melasari, S.H.;
- Tanggal 31 Maret 2011 terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 2393/2011 Peringkat Kedua atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank CIMB Niaga Tbk berdasarkan APHT tanggal 10 Maret 2011 Nomor 50/2011 yang dibuat oleh PPAT Hutrizal, S.H., M.Kn.;
- Tanggal 30 September 2014 terdapat catatan pengecekan Sertipikat atas permohonan PPAT Irwan Triyanto;
- Tanggal 06 November 2014 terdapat catatan Hak Tanggungan

Halaman 128 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

Nomor 14614/2014 Peringkat ketiga atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank CIMB Niaga Tbk berdasarkan APHT tanggal 21 Oktober 2014 Nomor 182/2014 yang dibuat oleh PPAT Hutrizal, S.H., M.Kn;

- Tanggal 16 Januari 2020 terdapat catatan Cessie atas nama pemegang Cessie Ais Sme Investco berdasarkan Akta Cessie Ais Sme Investco Nomor 07 tanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat oleh Engawati Gazali, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, untuk Hak Tanggungan Nomor 232/2008, 2393/2001 dan 14614/2014.

Menimbang, bahwa pada hari Senin, tanggal 04 September 2023, Majelis dan para pihak telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang diatasnya terbit obyek sengketa a quo Jl. Tampak Siring VII No.2 RT.01 RW.13 Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dan para pihak menunjuk tanah dan bangunan pada lokasi yang sama ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa sertifikat hak milik Nomor: 368 Desa / Bojong Koneng, tanggal 30 Oktober 2000, surat ukur nomor, 151/BOJONG KONENG/1999, tanggal 01 Desember 1999, luas 133 M2, (seratus tiga puluh tiga meter persegi) atas nama ARSAD NAPIRIN di ubah status kepemilikan nya melalui akte jual beli No 377 /2007, 04 oktober 2007 menjadi milik Nona PRISCILLA KUSNADI, di buat oleh notaris/PPAT Siti Aminatul InsiyahSH, PPAT kabupaten Bogor dimana Akte jual beli tersebut di buat tanpa di ketahui dan belum pernah di tandatangani oleh ARSAD NAPIRIN dan LUSIANA BN CANDI KENCANA ( penggugat ) dan bahwa penggugat tidak pernah menerima uang pembelian senilai Rp 202.228.000 ( dua ratus dua juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah ) sesuai yang ada di akta jual beli No 337 /2000 dari penjualan dimaksud;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT serta Penggugat tidak pernah menerima uang pembelian senilai Rp

*Halaman 129 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

202.228.000 (dua ratus dua juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli tersebut perlu pengujian dari peradilan umum/perdata

Menimbang, bahwa oleh karena pencatatan peralihan didasarkan pada adanya peralihan hak dengan cara jual beli dan dengan adanya bukti berupa Akta Jual Beli yang tidak diakui oleh Penggugat sebagaimana dalil gugatannya bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 377/2007 yang dibuat oleh Siti Amanatul Insiyah, S.H., selaku PPAT serta Penggugat tidak pernah menerima uang pembelian senilai Rp 202.228.000 (dua ratus dua juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli dimaksud, dan terhadap hal ini Majelis berpendapat bahwa keabsahan dari Akta Jual Beli Nomor 377 /2007 tanggal 04 oktober 2007 yang menjadi dasar pencatatan peralihan dimaksud masih perlu diuji terlebih dahulu melalui Peradilan Umum/Perdata ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mendasarkan pada Yurisprudensi MARI dalam Putusan No. 88 K/TUN/1993 yang kaidah hukumnya pada pokoknya sebagai berikut : “Terhadap masalah pengujian keabsahan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan atau prosedural adalah menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi jika dalamnya terdapat sengketa perdata, maka harus diselesaikan lebih dahulu oleh peradilan umum”, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksanya (kewenangan absolut);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada yurisprudensi tersebut dan menghubungkannya dengan fakta-fakta hukum di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa meskipun sengketa *a quo* bertujuan menguji keabsahan objek sengketa yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara namun di dalam sengketa *a quo* mengandung sengketa keperdataan yang harus diselesaikan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 yang menimbulkan kaidah hukum: “Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut

Halaman 130 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru.”

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan alasan dan pertimbangan hukum tersebut di atas dan untuk tuntasnya permasalahan sengketa ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 yang menyangkut keabsahan akta peralihan dan alas penguasaan hak masing-masing pihak terhadap bidang tanah yang sama, dan adanya pengakuan maupun bantahan terhadap kepemilikan tanahnya, berikut dengan alas hak masing-masing pihak dalam bidang tanah yang sama, maka pengujian aspek hukum dimaksud adalah merupakan wewenang Peradilan umum karena masuk dalam ranah pengujian hukum perdata, maka oleh karena itu Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 perihal Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo* adalah patut dan adil untuk dikabulkan dan karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung harus menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 perihal kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dikabulkan, maka Eksepsi-eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan dan diberikan penilaian hukum lagi ;

### **DALAM POKOK PERKARA ;**

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan oleh karena itu maka seluruh dalil Penggugat dan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dalam pokok perkara yang merupakan inti persengketaan yang menjadi substansi perkara ini tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi ;

*Halaman 131 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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 dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan.

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

Halaman 132 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.6.925.000,00 (Enam Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari Jumat, tanggal 15 September 2023 oleh kami HARI SUNARYO, S.H. selaku Hakim Ketua Majelis, LUSINDA PANJAITAN, S.H., M.H. dan YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan, pada Hari Kamis, tanggal 21 September 2023 oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh HERU TJAHYONO, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi 1 dan Kuasa Tergugat II Intervensi 2;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA MAJELIS,

*ttd.*

*ttd.*

**LUSINDA PANJAITAN. S.H., M.H.**

**HARI SUNARYO S.H.,**

*ttd.*

**YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

*ttd.*

**HERU TJAHYONO , SH.**

Perincian biaya:

Halaman 133 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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

1.	Pendaftaran Gugatan	:Rp 30.000,00
2.	ATK dan Penjilidan	:Rp 255.000,00
3.	Panggilan	:Rp 200.000,00
4.	Pemeriksaan Setempat	:Rp 6.360.000,00
5.	PNBP Pemanggilan	:Rp 30.000,00
6.	Redaksi	:Rp 10.000,00
7.	Leges	:Rp 10.000,00
8.	Materai Penetapan	:Rp 20.000,00
9.	Materai	:Rp 10.000,00
Jumlah		:Rp 6.925.000,00

(Enam juta Sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah)

Halaman 134 dari 134 halaman Putusan Perkara Nomor: 42/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)