



P U T U S A N
NOMOR 35/G/2021/PTUN.PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PALEMBANG

Memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama secara elektronik dengan acara biasa sebagai berikut dalam perkara;

AHMADI SURYA DARMA, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Komplek

PLN Nomor 11 Rt 021 Rw 02 Kelurahan Kemang Agung Kecamatan Kertapati Kota Palembang Sumatera Selatan, Pekerjaan Karyawan BUMN;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

- 1. ANWAR SADAD, S.H., CLMA;**
- 2. ROBBY OKTAVIANUS, S.H;**

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Kantor Advokat J A S & PARTNERS (M. Jasmadi Pasmendra, SHI, M.H. Dan Anwar Sadad, SH) yang beralamat di Komp.Griya Hero Abadi Ruko IB, Maskerebet Talang Kelapa Palembang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2021. Domisili elektronik anwarsadad336@yahoo.co.id;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG, berkedudukan di Jalan

Kapten A. Rivai No. 99 Palembang;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

- 1. KHOLISAH S.Sos;**
- 2. PUTRI SEPTI LIA, S.H.;**
- 3. IRMANSYAH TEGUH, S.H;**
- 4. CAHYA HAMZAH PUTRA, S.H;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **EMEILDA UMMI DANIATI, SE;**

6. **LOVITA TRY KHAIRANI, A.Md;**

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat kantor di Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Palembang, Pekerjaan untuk nomor 1 s.d 2 Aparatur Sipil Negara dan Pekerjaan untuk nomor 3 s.d 6 Tenaga Kontrak. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 133/SKu-16.71.MP.02/V/2021 tanggal 10 Mei 2021. Domisili elektronik pmpp.kantahplg@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

MARJONO, kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Jalan Kelapa Gading II

Nomor 626 RT. 010 RW 003 Kelurahan Kemang Manis Kecamatan Ilir Barat II Kota Palembang, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

1. **FAHMI NUGROHO, S.H., M.H;**

2. **DODY AGUSTIAN. S.H;**

3. **BENI HAPRIZAL, S.H;**

4. **DEDY SAGITA, S.H;**

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum FAHMI NUGROHO & REKAN, yang beralamat di Jalan Merdeka No. 1069/C RT. 05 RW. 02 Kelurahan Talang Semut Kecamatan Bukit Kecil Kota Palembang. Domisili Elektronik nugroho_adv@yahoo.com. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 31 Mei 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor: 35/PEN-DIS/2021/PTUN.PLG tanggal 28 April 2021 tentang Penetapan Lolos Dismissal;

Halaman 2 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor: 35/PEN-MH/2021/PTUN.PLG tanggal 28 April 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor: 35/PEN-PPJS/2021/PTUN.PLG tanggal 28 April 2021 tentang Penunjukan Panitera dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 35/PEN-PP/2021/PTUN.PLG tanggal 28 Maret 2021 Tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 35/PEN-HS/2021/PTUN.PLG tanggal 7 Juni 2021 Tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 35/G/2021/PTUN.PLG tanggal 7 Juni 2021 tentang Jadwal Persidangan Elektronik;
7. Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG tanggal 14 Juni 2021 tentang masuknya pihak Intervensi;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 28 April 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang secara elektronik melalui aplikasi *e-court* pada tanggal 28 April 2021 dengan Register Perkara Nomor: 35/G/2021/PTUN.PLG, dan telah diperbaiki secara formal pada tanggal 7 Juni 2021 yang mengemukakan pada pokoknya :

I. Objek Gugatan :

Bahwa adapun yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan perkara *a quo* adalah sebagai berikut :

1. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020;

Halaman 3 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020;

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

1. Bahwa Objek Gugatan yang dimaksud diatas telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: “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” ;
2. Bahwa Objek Gugatan tersebut merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang ;
3. Bahwa Objek Gugatan tersebut bersifat kongkrit karena Keputusan yang dikeluarkan mengenai pemberian hak milik berupa :
 1. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020.
 2. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Objek Gugatan tersebut bersifat Individual dalam keputusan ini, keputusan yang dikeluarkan yaitu untuk Pencatatan Peralihan hak milik atas tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dengan total luasnya 176 M² atas nama MARJONO ;
5. Bahwa Objek Gugatan tersebut bersifat final, dimana surat keputusan tersebut sejak putusan dikeluarkan, maka pada waktu itu juga sudah dinyatakan berlaku;
6. Bahwa Berdasarkan Pasal 75 dan 78 Undang – undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menghendaki adanya upaya keberatan atau Upaya, yang kami kutip seagai berikut :

Pasal 75 Undang – undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
 - (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.
 - (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. keberatan; dan
 - b. banding.
 - (3) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali:
 - a. ditentukan lain dalam undang-undang; dan
 - b. menimbulkan kerugian yang lebih besar.
 - (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera menyelesaikan Upaya Administratif yang berpotensi membebani keuangan negara.
 - (5) Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya.
Pasal 78 Undang – undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

Halaman 5 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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)



- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima.
 - (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan.
 - (3) Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding.
 - (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.
 - (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.
 - (6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
7. Bahwa sesuai Pasal 2 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi : “Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi”;
- Upaya administratif sebagaimana Pasal 1 angka (7) adalah : “proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan.”
 - Penggugat telah melakukan upaya administratif kepada Tergugat yaitu dengan mengirimkan surat Nomor : 109/K/JAS/IV/2021 tanggal 9 april 2021 Perihal Keberatan Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 2960 SU NO.162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 dan Sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2961 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013, yang telah diterima oleh pihak Tergugat pada tanggal 12 April 2021 Namun sampai dengan gugatan diajukan, tidak ada balasan, tanggapan maupun respon dari Tergugat.

- Oleh karena itu menurut Penggugat, Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

III. Tenggang Waktu Gugatan:

1. Bahwa sekitar awal januari Penggugat mendapat kabar asset jaminan yang terletak di Jalan Kebun Bunga Lorong Sepakat Rt 39 Rw 13 kelurahan kebun bunga Kecamatan Sukarami Kota Palembang Sumatera Selatan sudah berhasil di lelang akan tetapi Penggugat belum mengetahui secara pasti siapa pemenang lelang dan berapa Nominal asset Penggugat tersebut terjual lelang dan Penggugat baru mengetahui secara tertulis setelah Penggugat menerima surat dari kuasa Hukum Marjono pada tanggal 31 Maret 2021 yang pada intinya sdr Marjono sebagai pemenang lelang dari agunan/asset milik Penggugat yang terletak di Jalan Kebun Bunga Lorong Sepakat Rt 39 Rw 13 kelurahan kebun bunga Kecamatan Sukarami Kota Palembang Sumatera tersebut;
2. Bahwa objek gugatan diketahui Penggugat pada tanggal 08 April 2021, yakni pada saat Penggugat menerima surat nomor 31/III/FN/2021 tertanggal 31 Maret 2021 dari Kuasa Hukum Marjono (sebagai Pemenang Lelang) yang telah melampirkan Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 tanggal 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Palembang ;
3. Bahwa pada saat itulah Penggugat merasa dirugikan kepentingannya, sementara Penggugat telah melakukan upaya hukum administratif kepada TERGUGAT yaitu dengan mengirimkan surat dengan mengirimkan surat Nomor : 109/K/JAS/IV/2021 tanggal 9 april 2021 Perihal Keberatan Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 2960 Su No.162/Kebun Bunga/2013

Halaman 7 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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 13 Agustus 2013 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2961 Su No.163/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013, yang telah di terima oleh pihak Tergugat pada tanggal 12 April 2021 Namun sampai dengan gugatan diajukan, tidak ada balasan, tanggapan maupun respon dari Tergugat;

- Oleh karenanya Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara" Jo. Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif : "Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif".
- Dan Pasal 5 ayat (2) Perma No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif : "Pihak ketiga yang tidak disetujui 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", Maka Pengajuan Gugatan Perkara *A quo* Masih dalam Tenggang Waktu yang di tentukan oleh Undang-undang;

IV. Kepentingan Penggugat

- Bahwa dengan telah beralihnya nama pemegang objek sengketa yang terletak di Jalan Kebun Bunga Lorong Sepakat Rt 39 Rw 13 Kelurahan Kebun Bunga Kecamatan Sukarami Kota Palembang Sumatera Selatan dengan Sertipikat hak Milik Nomor : 2960 SU No.162/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus

Halaman 8 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 dan Sertipikat hak Milik Nomor 2961 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga 2013 tanggal 13 Agustus 2013 semula atas nama Ahmadi Surya Darma/Penggugat menjadi atas nama Marjono, Penggugat merasa kepentingannya dirugikan, hal ini 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, 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 yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi"

- Bahwa dengan Beralihnya Pemegang Hak dari atas nama Ahmadi Surya Darna (Penggugat) menjadi Marjono Mengakibatkan Penggugat tidak Bisa menguasai Haknya lagi sehingga mengakibatkan kerugian Materiel bagi PENGUGAT yang jika di nilai dengan uang sebesar Rp 770.000.000, (Tujuh ratus Tujuh puluh juta Rupiah);

V. Dasar dan Alasan Gugatan

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik 2 (dua) Unit kios dengan Sertipikat hak Milik Nomor : 2960 Surat Ukur No.162/ Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 Dan Sertipikat hak Milik Nomor 2961 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 yang terletak di Jalan Kebun Bunga Lorong Sepakat Rt 39 Rw 13 kelurahan kebun bunga Kecamatan Sukarami Kota Palembang Sumatera Selatan atas nama PENGUGAT (AHMADI SURYA DARMA);
2. Bahwa 2 (dua) unit Kios tersebut dengan Sertipikat hak Milik Nomor : 2960 Surat Ukur No.162/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 Dan Sertipikat hak Milik Nomor 2961 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 yang terletak di Jalan Kebun Bunga Lorong Sepakat Rt 39 Rw 13

Halaman 9 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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

kelurahan kebun bunga Kecamatan Sukarami Kota Palembang Sumatera Selatan dibeli oleh Penggugat dengan Muhammad Bagir yang berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 05/2016 tanggal 11 Januari 2016 dan Akte Jual Beli Nomor : 06/2016 tanggal 11 Januari 2016, yang dibuat di hadapan Notaris Siti Hikmah Nuraeni, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang;

3. Bahwa untuk pembelian 2 (dua) unit Kios tersebut dengan Sertipikat hak Milik Nomor : 2960 Surat Ukur No.162/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 Dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2961 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 yang terletak di Jalan Kebun Bunga Lorong Sepakat Rt 39 Rw 13 kelurahan kebun bunga Kecamatan Sukarami Kota Palembang Sumatera Selatan, Penggugat pembeliannya melalui Pembiayaan oleh PT. Bank Bri Agroniaga,tbk Kantor cabang Palembang deng jenis kredit investasi –Pinjaman tetap angsuran (KI – PTA) PT. Bank BRI Agroniaga, Tbk Kantor cabang Palembang;
4. Bahwa besar kredit investasi – Pinjaman tetap angsuran (KI – PTA) PT. Bank BRI Agroniaga, tbk Kantor cabang Palembang yang di berikan untuk pembelian 2 (dua) unit Kios tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2960 Surat Ukur No.162/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 Dan Sertipikat hak Milik Nomor 2961 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 yang terletak di Jalan Kebun Bunga Lorong Sepakat Rt 39 Rw 13 Kelurahan Kebun Bunga Kecamatan Sukarami Kota Palembang Sumatera Selatan sebesar sebesar Rp 770.000.000,- (Tujuh ratus Tujuh puluh juta Rupiah) dengan nilai Hak tanggungan sebesar Total Rp 962.500.000,- (Sembilan Ratus enam puluh dua Juta lima ratus Rupiah), berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 07/2016 tanggal 11 Januari 2016, yang dibuat di hadapan Notaris Siti Hikmah Nuraeni, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang;
5. Bahwa semula kredit investasi – Pinjaman tetap angsuran (KI – PTA) PT. Bank BRI Agroniaga, tbk Kantor cabang Palembang berjalan lancar sesuai dengan

Halaman 10 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian Kredit nomor : 07 tanggal 11 Januari 2016 dan mulai mengalami kendala pembayaran setelah Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga Pinjaman Penggugat menjadi Macet;
6. Bahwa, oleh karena kredit investasi –Pinjaman tetap angsuran (KI – PTA) PT. Bank BRI Agroniaga, tbk pada Kantor cabang Palembang mengalami macet, maka terhadap jaminan Penggugat dilakukan lelang oleh pihak PT. Bank BRI Agroniaga, tbk Kantor cabang Palembang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Palembang Yang berkedudukan di Jalan Kapten A.Rivai Nomor 4 Palembang dengan Nomor Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 Tanggal 9 November 2020;
7. Bahwa terhdap lelang tersebut dimenangkan oleh saudara Marjono sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 621/14/2020 Tanggal 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Palembang dengan harga Lelang sebesar Rp 283.500.000,- (Dua Ratus Delapan puluh tiga juta lima ratus rupiah) jauh di bawah Nilai hak tanggungan yang di bebankan;
8. Bahwa dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 621/14/2020 Tanggal 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Palembang, Marjono mengajukan peralihan hak kepada Tergugat dan dengan dasar Kutipan Risalah Lelang Nomor: 621/14/2020 Tanggal 9 November 2020, Tergugat melakukan Pencatatan Peralihan Terhadap objek sengketa;
9. Bahwa dengan Pengajuan Pralihan nama terhadap objek sengketa oleh Marjono, maka secara langsung terhadap objek sengketa terjadi perubahan data sehingga Tergugat harus melakukan Pemeliharaan data pendaftaran tanah atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang Hak (sdr Marjono) wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana yang kami kutip sebagai berikut :

Halaman 11 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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)



BAB V

Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 36

- (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.
- Bahwa untuk melakukan pemeliharaan data tersebut Tergugat harus memastikan bahwa objek sengketa telah terjadi perubahan data fisik atau Yuridis terhadap objek sengketa akan tetapi bagaimana Tergugat mengetahui objek sengketa tersebut telah terjadi perubahan fisik Karena sepengetahuan Penggugat, Tergugat tidak melakukan pengecekan fisik ke lapangan terhadap objek sengketa sehingga data fisik yang diterima oleh Tergugat belum tentu sesuai dengan yang di lapangan dan hal ini menimbulkan persoalan hukum bagi Penggugat dengan pihak lain yang mengsuai objek sengketa;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah yang kami kutip sebagai berikut :

Bagian Kedua

Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Paragraf 1

Pemindahan Hak

Pasal 37

- (1) 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;

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

- Berdasarkan Pasal tersebut di atas Pendaftaran Tanah Melalui lelang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

11. Bahwa seharusnya sebelum Tergugat Melakukan Pencatatan peralihan terhadap Objek sengketa, Tergugat harus meneliti Kadar kebenaran terhadap dasar Peralihan Objek sengketa akan tetapi Tergugat tidak maksimal meneliti kadar kebenaran terhadap dasar peralihan Objek sengketa yang mengakibatkan peralihan terhadap objek sengketa tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak Paragraf 2 Pasal 41 yang kami kutip sebagai berikut :

Paragraf 2

Pemindahan Hak Dengan Lelang

Pasal 41



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
- (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :
 - a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun :
 - 1) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan



- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :
- i. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - ii. 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
 - 2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertipikat tersebut; atau
 - 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;
 - iii. bukti identitas pembeli lelang;
 - iv. bukti pelunasan harga pembelian
- Berdasarkan Pasal tersebut di atas terdapat tahap-tahap yang harus di lakukan oleh Tergugat sebelum Melakukan Pencatatan objek sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 41 ayat (2) ; (3) ; (4) dan (5) akan tetapi tahapan – tahapan tersebut tidak dilakukan secara maksimal oleh Tergugat sehingga mengakibatkan pencatatan Peralihan objek sengketa batal demi hukum;



12. Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) di atas Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang akan tetapi Kutipan Risalah Lelang yang menjadi Dasar peralihan terhadap objek sengketa cacat hukum karena karena Kutipan Risalah Lelang tersebut Tidak tercantum jenis pejabat yang melakukan lelang, apakah pejabat kelas - I atau pejabat lelang Kelas – II sebagaimana yang di atur dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 9 yang kami kutip sebagai berikut :

Pasal 9

(1) Pejabat Lelang terdiri dari:

- a. Pejabat Lelang Kelas I; dan
- b. Pejabat Lelang Kelas II.

(2) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual.

(3) Pejabat Lelang Kelas II berwenang melaksanakan lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Balai Lelang atau Penjual

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas seharusnya pejabat yang tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Palembang di jelaskan pejabat Kelas I atau pejabat kelas II karena setiap pejabat Lelang memiliki kewenangan masing masing,
- oleh karena sudah jelas Kutipan Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 9 November 2020 yang di terbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Palembang terdapat kesalahan redaksional yang seharusnya dikembalikan oleh Tergugat ke pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Palembang untuk diperbaiki terlebih dahulu sebelum proses peralihan objek sengketa sebagaimana yang di atur dalam Pasal 94 ayat (6)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kami kutip sebagai berikut :

“Kutipan Risalah Lelang yang ditolak oleh instansi yang berwenang dalam balik nama karena kesalahan redaksional dapat dilakukan perbaikan atas permintaan Pembeli.”

- Dengan demikian sudah jelas dasar peralihan terhadap objek sengketa telah bertentangan dengan Pasal 37 ayat (2) karena Tergugat tidak teliti terhadap Kadar kebenaran dasar dari peralihan objek sengketa dan sudah sepatutnya majelis hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan peralihan terhadap objek sengketa tersebut;

13. Bahwa, oleh karena Tergugat pada saat menerbitkan objek sengketa tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat(1), maka sudah pasti penerbitan objek sengketa juga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah Bab II Azas Dan Tujuan Pasal 2 , 3 dan 4 yang kami kutip sebagai berikut :

Pasal 2

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

Halaman 17 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan Sertipikat hak atas tanah.
 - (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
 - (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.
- Bahwa dengan terbitnya objek sengketa dengan menggunakan dasar peralihan yang cacat hukum, maka peralihan terhadap objek sengketa tidak sesuai dengan Pasal di atas yang menyatakan bahwa Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka
 - Selain itu dengan dasar peralihan yang cacat hukum akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat/semula sebagai pemegang hak atas objek sengketa dan hak-hak lain yang terdaftar agar Penggugat dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas objek sengketa karena dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut menimbulkan persoalan Hukum baru bagi Penggugat dengan Pihak lain;
 - Dan tidak tercapai pula tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (c) di atas, dimana setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan demikian sudah jelas dasar peralihan terhadap objek sengketa telah bertentangan dengan Pasal 2, 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah dan sudah sepatutnya majelis hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan peralihan terhadap objek sengketa tersebut;

14. Bahwa dasar peralihan objek sengketa berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 Tanggal 9 November 2020, maka harus tunduk pada undang-undang Nomor Undang – Undang Nomor 13 tahun 1985 Tentang Bea Materai, di mana Kutipan Risalah Lelang tersebut termasuk Surat yang memuat jumlah uang lebih dari Rp1.000.000(Satu juta Rupiah) sehingga harus di kenakan bea Materai akan tetapi materai yang muatkan dalam Kutipan Risalah Lelang tersebut tidak di bubuhkan tanggal, bulan dan tahun sebagaimana yang di atur dalam Undang –Undang Nomor 13 tahun 1985 Tentang Bea Materai Pasal 7 ayat (5) yang mengakibatkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 di keluarkan pada tanggal 9 November 2020 cacat hukum;

15. Bahwa berdasarkan uraian di atas sudah terbukti dasar Peralihan objek sengketa berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur.162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 dan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur.163/Kebun Bunga/2013/Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 tidak sesuai dengan :

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 2, 3, 4, 36, 37 dan 41;

Halaman 19 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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)



2. Undang –Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai Pasal 7 ayat (5);

- Oleh Karena Peralihan terhadap Objek sengketa tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 2, 3, 4, 36 ; 37 dan 41 dan Undang –Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai Pasal 7 ayat (5), maka sudah seharusnya objek sengketa tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

16. Bahwa, selain itu Peralihan terhadap objek gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu “asas kemanfaatan” dan “asas kecermatan” sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 10 ayat (1) huruf (b) dan Pasal 10 ayat (1) huruf (d).

Pasal 10 ayat (1) huruf (b) dalam penjelasannya : Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: (1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain; (2) kepentingan individu dengan masyarakat.

Pasal 10 ayat (1) huruf (d) dalam penjelasannya : yang dimaksud dengan “asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

17. Bahwa berdasarkan dalil point 16 di atas seharusnya Tergugat lebih cermat dalam menerbitkan peralihan atas objek sengketa dari nama Penggugat ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Marjono dengan mempertimbangkan dasar dari peralihan terhadap objek sengketa tersebut sehingga tidak ada kepentingan yang di rugikan;

Berdasarkan seluruh uraian yuridis di atas, dapat Penggugat simpulkan, bahwa terbukti Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan Terhadap objek sengketa berupa Pencatatat Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur.162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 dan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur. 163/Kebun Bunga/2013/Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020, mengandung cacat hukum karena bertentangan dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 10 ayat (1) huruf (b) dan Pasal 10 ayat (1) huruf (d), sehingga telah menimbulkan Kerugian dan akibat Hukum bagi Penggugat;

Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat, memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Cq Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengadili :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 1. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020.
 2. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013

Halaman 21 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi
Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020.

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :

1. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga
(Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.162/Kebun Bunga/2013
Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi
Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020.

2. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga
(Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013
Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi
Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020.

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

Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada tanggal 21 Juni 2021, pada
pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat,
kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat ;

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kewenangan menggugat (*Legal Standing*),
karena berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang
Sertipikat Hak Milik objek Sengketa *a quo* telah beralih kepada Tergugat II
Intervensi sehingga berdasarkan data yang ada Penggugat tidak lagi memiliki Hak
terhadap objek sengketa *a quo*.
2. Bahwa esensi gugatan Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan
Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara, Berdasarkan dalil gugatan halaman
5 poin IV. KEPENTINGAN GUGATAN yang pada intinya mengatakan bahwa
dengan beralihnya hak dari atas nama Ahmadi Surya Darma (Penggugat) menjadi
Marjono mengakibatkan Penggugat tidak bisa menguasai Haknya lagi, Hal

Halaman 22 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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

tersebut diatas sudah jelas-jelas dan nyata bahwa esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak Kepemilikan/Keperdataan. Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang terdapat didalam kaidah hukum dalam perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan Mengadili 1995 : 125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai Kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan " 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". Yurisprudensi Mahkamah Agung No.93/ K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, 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" serta Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum " Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, kaidah hukum "Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan" . Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan TUN menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima

3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat Salah Alamat (*Error in Persona*), sesuai dengan dalil gugatan penggugat pada halaman 7 poin 7 yang pada intinya mengatakan bahwa terhadap lelang yang dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi jauh di bawah nilai Hak Tanggungan hal ini jelas bahwa Penggugat berkeberatan

Halaman 23 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Nilai harga lelang yang di bawah Hak Tanggungan dan ini merupakan bukan wewenang dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang (Tergugat)

4. Bahwa gugatan telah lampau waktu (*Verjaring/Daluarsa*). Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menegaskan sebagai berikut : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”. Gugatan Penggugat dalam surat gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tanggal 28 April 2021 telah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari jika dilihat dari tanggal beralihnya objek sengketa *a quo*.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palembang
 - Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga tanggal 02 September 2013, Surat Ukur No.162/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 m2 dari atas nama pemegang hak Ahmadi Surya Darma menjadi Marjono tanggal 11-12-2020.
 - Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga tanggal 02 September 2013, Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 m2 atas nama pemegang hak Ahmadi Surya Darma menjadi Marjono tanggal 11-12-2020.

penerbitannya telah melalui prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk itu mohon kiranya

Halaman 24 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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

Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang menolak atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 8 yang menyatakan bahwa “pendaftaran tanah melalui lelang harus dibuat dengan akta PPAT “adalah kurangnya pemahaman Penggugat terhadap isi Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jelas dan nyata dalam Pasal 37 tersebut menyatakan bahwa “kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT”

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.

Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada tanggal 28 Juni 2021, pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil dan argumen Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi ;
2. Gugatan Penggugat telah daluarsa

Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat halaman 4 bagian III. Tenggang waktu gugatan angka 1, 2 dan 3 halaman 4 dan 5 yang intinya menerangkan :

- 2.1. Penggugat mengetahui objek sengketa dan merasa kepentingannya dirugikan pada tanggal 08 April 2021 yakni pada saat Penggugat menerima surat Nomor 31/III/FN/2021 tanggal 31 Maret 2021 dari kuasa hukum Marjono (sebagai pemenang lelang) yang telah melampirkan Fotocopy

Halaman 25 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutipan Risalah lelang Nomor : 621/14/2020 tanggal 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Palembang.

2.2. Kemudian Penggugat telah melakukan upaya hukum administratif kepada TERGUGAT yaitu dengan mengirimkan surat Nomor : 109/K/JAS/IV/2021 tanggal 9 April 2021.

Bahwa hal tersebut tidak benar karena Penggugat telah mengetahui dari Kutipan Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 tanggal 9 November 2020 jaminan yang terletak di Jalan Kebun Bunga Lorong Sepakat Rt. 39 Rw. 13 Kelurahan Kebun Bunga Kecamatan Sukarami Kota Palembang Sumatera Selatan sudah berhasil dilelang dan sudah terjadi peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi, jadi setidaknya-tidaknya Penggugat telah mengetahui objek sengketa dan merasa kepentingannya dirugikan pada tanggal 9 November 2020, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986 menyebutkan, "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

3. Penggugat tidak memiliki legal standing atau tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan

2.1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "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 TUN yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".

Halaman 26 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.2. Bahwa dalam perkara *a quo* dengan terbitnya objek sengketa tidak ada sedikitpun kepentingan Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan karena objek sengketa adalah milik sah dari Tergugat II Intervensi.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan Tergugat II Intervensi dalam eksepsi termasuk juga menjadi kesatuan dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil dan argumen Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi ;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi telah melalui proses sebagai pemohon lelang sudah sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh KPKNL sehingga Tergugat II Intervensi adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).” Dan sebagaimana yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI nomor 821 K/SIP/1974 tanggal 28 april 1976 yang menyatakan bahwa “ pembelian di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara adalah pembeli yang beritikad baik” ;
4. Bahwa menanggapi posita Penggugat poin 8 halaman 7 yang mengatakan bahwa dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 tanggal 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negar Dan Lelang Kota Palembang, Marjono mengajukan peralihan hak kepada Tergugat dan dengan dasar Kutipan Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 tanggal 9 November 2020, Tergugat melakukan Pencatatan Peralihan Terhadap objek sengketa.
Dapat kami jelaskan berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi : “Pemegang hak yang

Halaman 27 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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

bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”, sehingga jelaslah karena Tergugat II Intervensi sebagai pemilik yang sah atas objek gugatan *a quo*, maka Tergugat II Intervensi memiliki hak untuk mendaftarkan perubahan atas objek sengketa dan berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi : “ Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang “, untuk itu Tergugat II Intervensi mengajukan peralihan hak berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 621/14/2020 tanggal 9 November 2020 ;

5. Bahwa menanggapi posita Penggugat poin 10 angka 1 halaman 7 dan 8 yang 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.

Dapat kami jelaskan bahwa risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan, sehingga apa yang dijalankan oleh Tergugat dalam mendaftarkan peralihan hak atas objek sengketa tidak bertentangan dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

6. Bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun azas-azas umum pemerintah yang baik.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Tergugat II Intervensi mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menolak gugatan

Halaman 28 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atau menyatakan tidak dapat diterima atau setidak-tidaknya dikesampingkan.

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

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

Penggugat telah mengajukan Replik tertulis terhadap Jawaban Tergugat pada tanggal 28 Juni 2021 dan Replik tertulis terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi pada tanggal 5 Juli 2021;

Terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertulis pada tanggal 5 Juli 2021 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertulis pada tanggal 12 Juli 2021;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai P-5, yaitu sebagai berikut :

1. P-1 : Surat Perjanjian Kredit Nomor 07 tanggal 11 Januari 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Hikmah Nuraeni, S.H, (sesuai dengan fotokopi);
2. P-2 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 621/41/2020 tanggal 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang. (sesuai dengan fotokopi);
3. P-3 : Surat Nomor 31/III/FN/2021 tanggal 31 Maret 2021 perihal Peringatan dari Kantor Hukum Fahmi Nugroho & Partner selaku

Halaman 29 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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

kuasa hukum Marjono yang ditujukan kepada Ahmadi Surya Dharma. (sesuai dengan asli);

4. P-4 : Surat tertanggal 15 September 2020 kepada Pimpinan Bank Argo Cabang Palembang dari Ahmadi Surya Dharma. (sesuai dengan fotokopi);
5. P-5 : Surat Nomor: 109/K/JAS/IV/2021 tertanggal 9 April 2021 Perihal Keberatan Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 2960 SU No. 162/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2961 SU No. 163/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 (sesuai dengan fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.1 sampai dengan T.5, yaitu sebagai berikut :

1. T.1 : Buku Tanah Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Dharma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020.); (sesuai dengan asli);
2. T.2 : Buku Tanah Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Dharma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020. (sesuai dengan asli);
3. T.3 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 621/41/2020 tanggal 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang. (sesuai dengan fotokopi yang dilegalisir);

Halaman 30 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. T.4 : Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Marjono terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2961 (sesuai dengan asli);
5. T.5 : Kwitansi No. KW-319/621/14/2020 tanggal 18 September 2020 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang. (sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T II Int-1 sampai dengan T II Int-3, yaitu sebagai berikut:

1. T II Int-1 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 621/41/2020 tanggal 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang. (sesuai dengan fotokopi);
2. T II Int-2 : Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020. (sesuai dengan fotokopi);
3. T II Int-3 : Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No.163/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma Menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020. (sesuai dengan fotokopi);

Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi tidak menghadirkan saksi walaupun Pengadilan telah memberikan kesempatan yang patut untuk itu;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan tertulis masing-masing pada tanggal 9 Agustus 2021 ;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

Halaman 31 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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)



PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 162/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 (*vide* bukti T.1 = T II Int-2, selanjutnya disebut dengan objek sengketa I);
2. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 163/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 (*vide* bukti T.2 = T II Int-3, selanjutnya disebut dengan objek sengketa II);

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Eksepsi Tergugat, yaitu:

1. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kewenangan menggugat (*Legal Standing*)
2. Eksepsi Kompetensi Absolut;
3. Eksepsi gugatan Penggugat salah alamat (*Error in Persona*)
4. Eksepsi gugatan telah lampau waktu (*Verjaring/Daluarsa*);

B. Eksepsi Tergugat II Intervensi, yaitu:

1. Eksepsi gugatan Penggugat telah daluarsa;
2. Eksepsi Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* atau tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk efektifnya uraian pertimbangan hukum, maka terhadap eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi yang sama, juga akan dipertimbangkan secara bersama-sama;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut pada pokoknya karena esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak kepemilikan/keperdataan, oleh karenanya gugatan ini merupakan kompetensi Pengadilan Negeri dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk menentukan kompetensi absolut atau kewenangan mengadili, Pengadilan merujuk pada ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada pokoknya mengatur bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara 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 di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa lebih lanjut yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara termuat dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa 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 konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Halaman 33 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya konstruksi ketentuan mengenai pengertian Keputusan Tata Usaha Negara tersebut di atas, diperluas dengan ketentuan Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8, dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, di mana suatu Keputusan dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara atau disebut juga dengan Keputusan Administrasi Pemerintahan apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
2. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
3. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;
4. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau;
5. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan mencermati beberapa ketentuan hukum seperti diuraikan di atas yang dihubungkan dengan Gugatan *a quo*, Pengadilan berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tuntutan dari Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sahnya kedua objek sengketa, yang setelah Pengadilan cermati objek sengketa tersebut telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan, karena merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik, yang bersifat konkrit, individual untuk dan atas nama pemegang yaitu Marjono *in casu* Tergugat II Intervensi, serta bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan, baik dari instansi atasan maupun instansi lain, dan telah menimbulkan akibat hukum, kemudian yang menjadi dasar Gugatan, alat uji serta penilaian Pengadilan adalah ketentuan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal kewenangan, prosedur serta substansi penerbitan objek sengketa, sehingga Pengadilan berkesimpulan bahwa sengketa ini termasuk dalam sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan serta Pasal 2 dan 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, diatur pada pokoknya bahwa Pengadilan baru berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah dilakukan upaya administratif yang ditempuh berdasarkan peraturan dasar yang mengaturnya atau berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan tidak menemukan ketentuan khusus mengenai prosedur upaya administratif pada aturan-aturan yang mendasari penerbitan objek sengketa, maka peraturan yang digunakan dalam menempuh upaya adminisitratif adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-5 berupa surat Nomor: 109/K/JAS/IV/2021 tertanggal 9 April 2021 Perihal Keberatan Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 2960 SU No. 162/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2961 SU No. 163/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah menyampaikan keberatan kepada Tergugat atas terbitnya kedua objek sengketa, namun setelah lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja tidak ditanggapi oleh Tergugat kemudian pada tanggal 28 April 2021, Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;

Halaman 35 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut, Pengadilan berkesimpulan Penggugat telah menempuh upaya administratif sebelum mengajukan Gugatan seperti disyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa dalam perkara ini telah Pengadilan nyatakan sebagai sengketa tata usaha negara dan terhadap objek sengketa telah ditempuh upaya administratif berupa keberatan, maka Peradilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, sehingga eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

2. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kepentingan/kewenangan menggugat (*Legal Standing*);

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat menyatakan Penggugat tidak memiliki kewenangan menggugat (*Legal Standing*) adalah karena kedua objek sengketa telah beralih kepada Tergugat II Intervensi sehingga Penggugat tidak lagi memiliki hak terhadap kedua objek sengketa;

Menimbang, bahwa sedangkan dalil Tergugat II Intervensi menyatakan Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* karena kedua objek sengketa adalah milik sah dari Tergugat II Intervensi sehingga tidak ada sedikitpun kepentingan Penggugat yang dirugikan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan ada tidaknya kepentingan menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan merujuk 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 menyatakan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisikan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam menilai suatu kepentingan menggugat harus didasarkan pada prinsip *poin de'interet poin de'action* atau *no interest no action* yang dimaknai pada pokoknya hanya yang memiliki kepentingan saja dapat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pada gugatan bagian IV. Kepentingan Penggugat, Penggugat mendalilkan penerbitan kedua objek sengketa telah merugikan Penggugat karena tidak bisa lagi menguasai haknya dan mengakibatkan kerugian materil sebesar Rp770.000.00,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa merujuk pada dalil Penggugat tersebut dan sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, Pengadilan berpendapat penerbitan objek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, Pengadilan berkesimpulan Penggugat memenuhi kapasitas dan memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan sebagaimana disyaratkan 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, sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

3. Eksepsi gugatan telah lampau/lewat waktu (*Verjaring/Daluarsa*);

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan telah lampau waktu pada pokoknya adalah karena gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari jika dilihat dari tanggal beralihnya kedua objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dalil Tergugat II Intervensi adalah karena setidak-tidaknya Penggugat telah mengetahui keberadaan kedua objek sengketa pada tanggal 9 November 2020 ketika Risalah Lelang Nomor: 621/14/2020 terbit;

Menimbang, bahwa tolok ukur untuk menentukan tenggang waktu pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa lebih lanjut bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa, sama halnya seperti Penggugat, maka penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, yang pada pokoknya penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa adalah menggunakan teori pengetahuan (*vernemings theorie*), atau secara kasuistis 90 (sembilan puluh) hari dimulai sejak mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara tersebut;

Menimbang, bahwa namun demikian dengan diberlakukannya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif khususnya termuat dalam Pasal 5 ayat (1) dan (2), diatur lebih lanjut bahwa tolok ukur penghitungan tenggang waktu pengajuan Gugatan ke Pengadilan adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi

Halaman 38 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif, serta bagi 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;

Menimbang, bahwa dalam gugatan bagian III. Tenggang Waktu Gugatan, Penggugat mendalilkan pada pokoknya baru mengetahui keberadaan objek sengketa pada tanggal 8 April 2021 pada saat Penggugat menerima surat Nomor: 30/III/FN/2021 tanggal 31 Maret 2021 dari Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi yang melampirkan fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 621/14/2020 9 November 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti P-5 berupa surat Nomor: 109/K/JAS/IV/2021 tertanggal 9 April 2021 Perihal Keberatan Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 2960 SU No. 162/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2961 SU No. 163/Kebun Bunga/2013 tanggal 13 Agustus 2013, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah menyampaikan keberatan kepada Tergugat atas terbitnya kedua objek sengketa, namun setelah lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja tidak ditanggapi oleh Tergugat, kemudian pada tanggal 28 April 2021, Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pengadilan berkesimpulan Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan telah lampau/lewat waktu (*Verjaring/daluarsa*) adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Halaman 39 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Eksepsi gugatan Penggugat salah alamat (*Error in Persona*);

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat mengatakan gugatan Penggugat salah alamat (*Error in Persona*) karena keberatan Penggugat terhadap nilai harga lelang bukan wewenang Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan mencermati objek sengketa dalam perkara ini yaitu Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 162/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 dan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 163/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020, hal mana di dalamnya jelas mencantumkan Plt. Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai pejabat yang menandatangani objek sengketa, sehingga Pengadilan berkesimpulan gugatan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai Tergugat adalah telah sesuai dan tepat, sehingga eksepsi Tergugat tentang gugatan salah alamat (*error in persona*) tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut:

Halaman 40 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa di dalam Gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa, karena pada pokoknya menurut Penggugat penerbitan objek sengketa bertentangan dengan:

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997)

Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 2, 3, 4, 36, 37 dan 41;

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai Pasal 7 ayat (5);

- a. Asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kemanfaatan dan asas kecermatan;

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawab menjawab dan alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum yang diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dahulu adalah pemilik 2 bidang tanah berikut 2 unit kios yang berdiri di atasnya, yang dibeli dari Muhammad Bagir berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 05/2016 dan Nomor 06/2016 masing-masing tanggal 11 Januari 2016, selanjutnya nama Penggugat tercatat sebagai pemegang hak pada Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² (*vide* bukti T.1 = T II Int-2) dan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 163/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² (*vide* bukti T.2 = T II Int-3);
2. Bahwa 2 bidang tanah berikut 2 unit kios yang berdiri di atasnya, dibeli Penggugat dengan pembiayaan oleh PT. Bank BRI Agroniaga, Tbk Cabang Kota Palembang, jenis Kredit Investasi- Pinjaman Tetap Angsuran (KI-PTA), sebesar Rp770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta) dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp962.500.000,- (sembilan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), seperti tertuang dalam Perjanjian Jual Beli No. 07/2016 tanggal 11 Januari 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Hikmah Nuraeni, S.H. (*vide* gugatan bagian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V. Dasar dan Alasan Gugatan, bukti P-1, bukti T.1 = T II Int-2, dan bukti T.2 = T II Int-3);

3. Bahwa selanjutnya karena angsuran kredit Penggugat mengalami macet, maka terhadap 2 bidang tanah berikut 2 unit kios dengan alas hak 2 buah Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat tersebut dilakukan lelang oleh PT. Bank BRI Agroniaga, Tbk Cabang Kota Palembang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang, kemudian berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 621/14/2020 tanggal 9 November 2020, lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi dengan nilai lelang sebesar Rp283.500.000 (dua ratus delapan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) (*vide* bukti P-2 = T.3 = T II Int-1);
4. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 621/14/2020 tanggal 9 November 2020 (*vide* bukti P-2 = T.3 = T II Int-1), Tergugat II Intervensi memohon pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan dilengkapi Kwitansi No. KW-319/621/14/2020 tanggal 18 September 2020 (*vide* bukti T.4 dan T.5);
5. Bahwa kemudian Tergugat melakukan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 162/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Dharma menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 (*vide* bukti T.1 = T II Int-2, selanjutnya disebut dengan objek sengketa I) dan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 163/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Dharma menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 (*vide* bukti T.2 = T II Int-3, selanjutnya disebut dengan objek sengketa II);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 80 jo. Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha, Hakim pada Peradilan Tata Usaha Negara diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk bersifat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aktif (*dominus litis*), sehingga dalam memeriksa suatu sengketa, dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian atas pembuktian tersebut, dan oleh karena itu pula untuk mengemukakan pertimbangan hukum, Hakim tidak terbatas pada hal-hal yang didalilkan oleh para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai pengujian penerbitan objek sengketa dalam perkara ini berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha, yaitu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi aspek kewenangan, prosedur, dan substansi, serta berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya Pasal 19 ayat (1) menyebutkan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur mengenai pada pokoknya bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah yang bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganannya ditetapkan oleh Menteri;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 90 ayat (3) dan Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memuat ketentuan bahwa penandatanganan buku tanah dan sertifikat dilakukan Kepala Kantor Pertanahan;

Halaman 43 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Menimbang, bahwa dengan mencermati kedua objek sengketa, diperoleh fakta hukum mengenai penandatanganan pencatatan peralihan pada kedua Sertipikat Hak Milik yang merupakan tanda bukti hak atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kebun Bunga Kecamatan Sukarami Kota Palembang tersebut dilakukan oleh Plt. Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, selanjutnya Pengadilan merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 24 *juncto* Pasal 14 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan berpendapat bahwa kewenangan Plt. Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran diperoleh dari mandat, hal mana tanggung jawab dan tanggung gugatnya tetap berada pada Pejabat pemberi mandat, karena dalam menandatangani atau menerbitkan keputusan, penerima mandat tetap mencantumkan atas nama Pejabat yang memberi mandat, sama halnya dengan kedua objek sengketa yang tetap mencantumkan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang *in casu* Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan kewenangan Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam menerbitkan kedua objek sengketa dalam perkara ini adalah telah sesuai tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

2. Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa oleh karena kedua objek sengketa merupakan pemeliharaan data pada Sertipikat Hak Milik berupa Pencatatan Peralihan Hak yang didasarkan pada lelang, maka Pengadilan merujuk pada ketentuan hukum di bawah ini:

a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria:

Pasal 19 ayat (1):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Pasal 23:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19;
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 1 angka 1:

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 1 angka 12:

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pasal 11

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

Pasal 12 ayat (2)

Halaman 45 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
- b. pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak;

Pasal 36:

- (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.

Pasal 41

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

...

- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:
 - a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
 - c. bukti identitas pembeli lelang;
 - d. bukti pelunasan harga pembelian.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam fakta-fakta hukum di atas, mengenai Penggugat dahulu sebagai pemilik 2 bidang tanah berikut 2 unit kios



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berdiri di atasnya, yang dibeli dari Muhammad Bagir berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 05/2016 dan Nomor 06/2016 masing-masing tanggal 11 Januari 2016, selanjutnya nama Penggugat tercatat sebagai pemegang hak pada Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 162/Kebun Bunga/2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² (*vide* bukti T.1 = T II Int-2) dan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 163/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² (*vide* bukti T.2 = T II Int-3);

Menimbang, bahwa 2 bidang tanah berikut 2 unit kios yang berdiri di atasnya tersebut, dibeli Penggugat dengan pembiayaan oleh PT. Bank BRI Agroniaga, Tbk Cabang Kota Palembang, jenis Kredit Investasi- Pinjaman Tetap Angsuran (KI-PTA), sebesar Rp770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta) dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp962.500.000,- (sembilan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), seperti tertuang dalam Perjanjian Jual Beli No. 07/2016 tanggal 11 Januari 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Hikmah Nuraeni, S.H. (*vide* gugatan bagian V. Dasar dan Alasan Gugatan, bukti P-1, bukti T.1 = T II Int-2, dan bukti T.2 = T II Int-3);

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena angsuran kredit Penggugat mengalami macet, maka terhadap 2 bidang tanah berikut 2 unit kios dengan alas hak 2 buah Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat tersebut dilakukan lelang oleh PT. Bank BRI Agroniaga, Tbk Cabang Kota Palembang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang, kemudian berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 621/14/2020 tanggal 9 November 2020, lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi dengan nilai lelang sebesar Rp283.500.000 (dua ratus delapan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) (*vide* bukti P-2 = T.3 = T II Int-1);

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 621/14/2020 tanggal 9 November 2020 (*vide* bukti P-2 = T.3 = T II Int-1), Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi memohon pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan dilengkapi Kwitansi

No. KW-319/621/14/2020 tanggal 18 September 2020 (*vide* bukti T.4 dan T.5);

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat melakukan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2960 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 162/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 109 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 (*vide* bukti T.1 = T II Int-2 atau objek sengketa I) dan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2961 Kel. Kebun Bunga (Dh.Sukarami) Tgl 02 September 2013 Surat Ukur No. 163/Kebun Bunga/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 Luas 67 M² dari atas nama Pemegang Hak Ahmadi Surya Darma menjadi Marjono Tgl 11 – 12 – 2020 (*vide* bukti T.2 = T II Int-3 atau objek sengketa II);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta hukum di atas dihubungkan dengan ketentuan yang mengatur prosedur pencatatan peralihan hak karena lelang seperti diuraikan di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa dalam aspek prosedur dan substansi penerbitan kedua objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatannya Penggugat juga mendalilkan penerbitan objek sengketa bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas kemanfaatan dan asas kecermatan, namun dalil-dalil Penggugat mengenai asas-asas tersebut dapat dipertimbangkan oleh Pengadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga secara *mutatis mutandis* juga dijadikan dasar pertimbangan pengujian terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dan dengan demikian Pengadilan berkesimpulan penerbitan objek sengketa juga telah sesuai dan tidak bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan telah menyatakan penerbitan objek sengketa dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi telah sesuai dan

Halaman 48 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, selanjutnya Pengadilan berkesimpulan dalam pokok perkara terhadap tuntutan gugatan Penggugat agar objek sengketa dalam perkara ini dinyatakan batal atau tidak sah adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berpedoman pada Pasal 110 *juncto* Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada Penggugat selaku pihak yang kalah dibebankan untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak, namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, 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, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp376.000,- (tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Halaman 49 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 13 Agustus 2021, oleh kami Muhammad Yunus Tazryan, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Sahibur Rasid, S.H., M.H dan Hj. Suida Ibrahim, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh M. Rasyid Ridho, S.T., S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, dan dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

TTD

TTD

Sahibur Rasid, S.H., M.H.

Muhammad Yunus Tazryan, S.H

TTD

Hj. Suida Ibrahim, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

M. Rasyid Ridho, S.T., S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,-
2. ATK	: Rp	150.000,-
3. Pendaftaran Surat Kuasa	: Rp	10.000,-
4. Panggilan-panggilan	: Rp	156.000,-
5. Materai Putusan Sela	: Rp.	10.000,-
6. Redaksi	: Rp	10.000,-
7. Meterai Putusan Akhir	: Rp	10.000,-
Jumlah	: Rp	376.000,-

Halaman 50 Putusan Perkara Nomor 35/G/2021/PTUN.PLG