



**P U T U S A N**

Nomor : 98 /G/2014/PTUN-BDG

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara Pada Tingkat Pertama Dengan Acara Biasa yang dilangsungkan di gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro No. 34 Bandung telah menjatuhkan Putusan tersebut di bawah ini, dalam Sengketa antara:-----

Lily Muliono Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan, Wiraswasta, Alamat, Jl. Raya Cirebon – Bandung Km.28 Desa Majasuka, Dusun Majamukti, Rt/Rw.02/03 Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka – Jawa Barat 45475 ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama :-----

H. Edy Setiadi, SH,MH, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/ Pengacara, Beralamat Pada Kantor Pengacara H. Edy Setiadi, SH,MH, & Rekan, jalan Griya Sindang Ayu Nomor : A.7 Desa Sindang Jawa Blok Pontas, Kecamatan Dukupuntang, Kabupaten Cirebon, Berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 24 Nopember 2014;-----

Selanjutnya di sebut Sebagai Penggugat ;-----

**M E L A W A N**

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka, berkedudukan di di Jalan Gerakan Koperasi Nomor : 41 Kabupaten Majalengka – Jawa Barat

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama :-----

1. Hedy Setiawan,SH,MH ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Riyanto,S Tosse,S,SIT.Msi ;-----

3. Awaludin,SH ;-----

4. Solehudin, A.Ptnh ;-----

5. Edi Warman,ST ;-----

Kelimanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka berkedudukan di Jalan Gerakan Koperasi Nomor : 41 Majalengka Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 493/600/32.10/XI /2014, Tanggal 12 Nopember 2014 ;-----

Selanjutnya di Sebut Sebagai Tergugat ;-----

2. ANDY LIEM, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Jalan Pagongan Nomor : 45-49 RT.004/RW.008, Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pekalipan Kota Cirebon

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Samuel .E. Raming, SH, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum Samuel E Raming & Associate Beralamat di Jalan Kasepuhan Nomor : 73 A Kelurahan Kasepuhan, RT.002/RW.001, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon Berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 17 Nopember 2014 ;-----

Selanjutnya di sebut sebagai Tergugat II Intervensi ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah membaca :-----

1. Penetapan Dismissal Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 98/PEN.DIS/2014/PTUN-BDG, tanggal 7 Nopember 2014 Tentang Lolos Dismissal ;-----

Halaman 2 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 98/PEN.MH/2014/PTUN-BDG tanggal 7 Nopember 2014, Tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut;-----
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 98/PEN.Pan.P/2014/PTUN-BDG, tanggal 07 Nopember 2014, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;-----
4. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 98/PEN.JSP/2014/PTUN-BDG, tanggal 07 Nopember 2014, Tentang Penunjukan Juru Sita Pengganti ;-----
5. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 98/PEN.PP/2014/PTUN-BDG, tanggal 10 Nopember 2014, Tentang Pemeriksaan Persiapan sengketa tersebut;-----
6. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 98/PEN.HS/2014/PTUN-BDG, tanggal 17 Desember 2014, Tentang Hari Sidang sengketa tersebut;-----
7. Surat Gugatan Penggugat tertanggal 3 Nopember 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 6 Nopember 2014 di bawah Register Perkara Nomor : 98/G/2014/PTUN-BDG yang telah diperbaiki pada tanggal 17 Desember 2014 ;-----
8. Surat Permohonan ikut masuk sebagai Pihak dalam Perkara Nomor : 98/G/2014/PTUN-BDG dari Pemohon atas nama Andy Liem, melalui Kuasa Hukumnya Tertanggal 10 Desember 2014 melalui Surat Masuk yang diterima Sekretariat Bagian Umum Tanggal 10 Desember 2014 ;-----
9. Putusan Sela Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 98/G/Int/2014/PTUN-BDG, tanggal 31 Desember 2014 ;-----

Halaman 3 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



10. Mempelajari berkas perkara Nomor : 98/G/2014/PTUN-BDG ;-----

**TENTANG DUDUK SENGKETA**

Bahwa, Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 3 Nopember 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 6 Nopember 2014 dengan Nomor Register Perkara Nomor : 98/G/2014/PTUN-BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 17 Desember 2014 yang tuntutan pokoknya adalah memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan Aquo, dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut surat Keputusan tersebut :-----

Adapun yang menjadi Obyek Sengketa adalah ;-----

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka berupa ;-----

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 665/Desa Majasuka, Terbit tanggal 04 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1987 No. 3279 / 1997, Luas 244 m<sup>2</sup>, Atas Nama NY.Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 16 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka ;-----
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 664/ Desa Majasuka, Terbit tanggal 04 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1997 No. 3288 / 1997, Luas 478 m<sup>2</sup>, Atas Nama NY.Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 16 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka ;-----
3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 625/Desa Majasuka, Terbit tanggal 29 Juli 1996, Gambar Situasi tanggal 08 Mei 1996 No. 418 / 1996, Luas 1.840 m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 12 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka, Kecamatan

Halaman 4 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palasah, Kabupaten Majalengka ;-----

4. Sertipikat Hak Milik Nomor : 624/Desa Majasuka, Terbit tanggal 26 Maret 1996, Gambar Situasi tanggal 14 Maret 1996 No. 203/ 1996, Luas 1.800m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 12 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka ;-----

Mengenai Dasar dan Alasan gugatan Adalah Sebagai Berikut :-----

1. Bahwa awal bulan Agustus tahun 2011 NY. Lily Muliono (Penggugat ) mengajukan kredit ke Bank Mega Cabang Cirebon untuk modal mengerjakan Floring Jati dan tambahan Produk Mebeler Pada saat itu NY. Lily Muliono ( Penggugat ) oleh Bapak Irman Permana Kepala Bank Mega Cabang Cirebon ditawarkan pinjaman kredit sebesar 2 (dua) Milyar, tetapi NY. Lily Muliono ( Penggugat ) tidak mau mengambilnya dan khawatir cicilan nya terlalu besar untuk setiap bulannya, akhirnya NY. Lily Muliono (Penggugat ) hanya mengambil 1 (satu) Milyar dengan jangka waktu cicilan 7 (tujuh) tahun dengan cicilan ditambah bunga opnam kurang lebih Rp. 23.000.000,- setiap bulannya ;-----
2. Bahwa sejak bulan Mei tahun 2012 saudara NY. Lily Muliono (Penggugat) mulai tersendat pencicilan pinjaman kreditnya, karena ternyata order Floring Jati bukan langsung dengan Buyer akan tetapi melalui Broker yang akhirnya ternyata pesanan sebanyak 1 (satu) Kontainer produk barang dengan nilai kurang lebih 1 (satu) Milyar tidak diambil oleh pemesannya, hal ini yang menyebabkan saudara NY. Lily Muliono ( Penggugat ) mengalami keterpurukan dalam usaha yang mengakibatkan cicilan terhadap Pinjaman Kredit kepada Bank Mega macet kurang lebih selama 6 (enam) bulan ;-----

Halaman 5 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sejak kejadian sebagaimana tersebut diatas, mulai terjadi Interferensi dari para Kolektor yang membuat saudara NY. Lily Muliono (Penggugat) merasa ketakutan. Selanjutnya Ny. Lily Muliono (Penggugat) berusaha untuk bangkit dengan menjual Foklip (Alat Berat Naik Turun Barang) untuk modal awal, dan pada bulan Desember tahun 2012 usaha NY. Lily Muliono (Penggugat) mulai jalan lagi dengan mengerjakan Jasa Penggergajian Kayu. Kemudian Ny. Lily Muliono (Penggugat) berusaha koperatif datang ke Bank Mega Cabang Cirebon untuk minta Restruktur menjadi KPR supaya cicilan ringan, karena aset yang dimiliki Ny. Lily Muliono (Penggugat ) berupa 5 (lima) Sertipikat Hak Milik dengan Tanah Seluas  $\pm$  4.612 m<sup>2</sup> terletak di Pinggir jalan Provinsi Cirebon Bandung terlebih lagi saat ini daerah tersebut sudah menjadi kawasan industri dengan adanya pembangunan jalan tol dan pembangunan bandara yang menyebabkan nilai aset NY. Lily Muliono (Penggugat ) sudah mencapai 3,5 (tiga koma lima) Milyar ;-----
4. Bahwa NY. Lily Muliono ( Penggugat ) datang ke Bank Mega Pusat Bandung, ternyata boleh dilakukan restruktur akan tetapi harus membayar terlebih dahulu bunga dan denda yang nilainya kurang lebih sebesar 400.000.000 (empat ratus) Juta, dan saudara Ny. Lily Muliono (Penggugat) minta kebijakan ke Bank Mega Pusat Jakarta, tetapi Bank Mega Pusat Jakarta menyerahkan kembali ke Bank Mega Cabang Cirebon ;-----
5. Bahwa dalam Pengajuan Kredit oleh saudara Ny. Lily Muliono (Penggugat) pada Bank Mega Cabang Cirebon yang dijadikan Barang Agunan adalah 4 (empat) bidang tanah dalam satu hamparan beserta bangunan yang ada diatasnya terdiri dari SHM N0.625 luas 1.840 rm, SHM N0.624 luas 1.800 m2, SHM N0.664 luas 478 m2 dan SHM N0.665 luas 244 m2 atas nama Nyonya Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono terletak di Jalan Raya Cirebon-

Halaman 6 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, Dusun Majamukti, RT.02 RW.03 Desa Majasuka Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka, adalah merupakan Harta Bersama suami istri Nyonya Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono, ternyata Pihak Bank Mega Cabang Cirebon telah lalai menerapkan Prinsip Collateral yang mengharuskan Managemen Bank tersebut meneliti terlebih dahulu Status Tanah Agunan dan supaya Barang Agunan Sah menurut Hukum maka Akta Pemberian Jaminan yang kemudian menjadi Grosse Acte Hypotheek tersebut haruslah dilakukan dengan seijin atau sepengetahuan Istri atau Suami yang bersangkutan yang juga ikut pada Akta Perikatan Jaminan tersebut. Bilamana syarat persetujuan Istri atau Suami yang bersangkutan tersebut dilalaikan maka Perikatan Jaminan tersebut menjadi Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum ;-----

6. Bahwa Ny. Lily Muliono ( Penggugat ) oleh Bank Mega cabang Cirebon tidak diberikan kesempatan sama sekali untuk menjual sendiri aset yang dimilikinya, apakah memang seperti itu perlakuan Bank Mega cabang Cirebon dapat dibenarkan ? yang seharusnya nasabah dapat ditunjang untuk maju, yang terjadi malah hak nasabah di rampas karena tidak sesuainya nilai pinjaman kredit di bandingkan besarnya nilai jaminan, yang akhirnya pada tanggal 23 Oktober 2013 di kantor KPKNL Cirebon dilakukan rekayasa Lelang yang hanya dihadiri oleh Ny. Lily Muliono (Penggugat) Pemenang lelang Andy Liem sebagai peserta lelang tunggal dan Perwakilan Bank Mega Cabang Cirebon, yang pada saat itu Ny. Lily Muliono ( Penggugat ) mengajukan keberatan akan tetapi malah ditertawakan dan tidak di indahkan ;-----

7. Bahwa Lelang yang dilakukan oleh KPKNL Cirebon jelas sekali seperti telah di setting, selain pembelinya tunggal yaitu Andy Liem yang ternyata adalah pemain dana talang yang sudah diatur terlebih dahulu oleh Kepala

Halaman 7 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Mega Cabang Cirebon bersama Saudara Kusmayanti,SH dari KPKNL Cirebon dengan Nilai Lelang yang besarnya sesuai dengan Nilai Sisa Hutang Ny. Lily Muliono (Penggugat) sebesar Rp. 750.000.000,- selanjutnya ada kenaikan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), jadi besarnya Rp. 751.000.000,- dan selanjutnya ternyata setelah Andy Liem menjadi peserta tunggal sekaligus pemenang Lelang, ada Investor yang berminat akan membeli dengan harga Rp. 2,5 (dua koma lima) Milyar, dalam hal ini tampak besarnya keuntungan yang akan di dapat oleh Andy Liem ;-----

Sebaliknya betapa besarnya kerugian yang akan ditanggung oleh NY. Lily Muliono ( Penggugat ) karena harga yang sebenarnya dari aset yang dimiliki Ny. Lily Muliono ( Penggugat ) berupa 4 (empat) Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang dijamin pada Bank Mega Cabang Cirebon ditambah nilai bangunan permanen sebagai tempat tinggal, juga ditambah nilai bangunan semi permanen sebagai tempat buruh atau karyawan bekerja, harga sebenarnya pada waktu Lelang dilaksanakan tanggal 23 Oktober 2013, ditotal harganya mencapai kurang lebih Rp. 3,6 (tiga koma enam) Milyar ;--

8. Bahwa Keputusan Tergugat bersifat Konkrit, Individual, Dan Final ;-----

Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Para Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, yang dapat menimbulkan Akibat Hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9. Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009. Jo Undang-undang Nomor : .5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. ( PTUN ) 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 berdasarkan Peraturan Perundang-

Halaman 8 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual & final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;---

Adapun yang dimaksud dengan bersifat Konkrit tersebut diatas ;-----

Adalah bahwa kata Konkrit berarti berwujud / benar, jika dikaitkan dengan hal diatas maka Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ada wujud nya dan mengandung Akibat Hukum ;-----

Sedangkan yang dimaksud dengan bersifat Individual tersebut diatas ;-----

Adalah bahwa kata Individual berarti suatu pendapat ada nya kesatuan antara aku dan diri, jika dikaitkan dengan hal diatas maka keputusan Tata Usaha Negara tersebut akan berlaku secara umum pada individu nya / diri sendiri nya ;-----

Dan yang dimaksud dengan bersifat Final tersebut diatas ;-----

Adalah bahwa kata Final berarti terakhir, jika dikaitkan dengan hal diatas maka keputusan Tata Usaha Negara tersebut berlaku pada dirinya sendiri sebagai dampak / akibat dari adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut pada masyarakat umum ;-----

9. Bahwa Pengajuan Gugatan Penggugat Masih Dalam Tenggang Waktu ;----

Bahwa Penggugat menerima dan mengetahui adanya Surat Keputusan Tergugat yaitu pada Tanggal 20 Oktober 2014 setelah menerima Salinan Resmi Putusan Nomor : 81 / Pdt.G / 2013 / PN.Cbn dari Pengadilan Negeri Cirebon dan Surat Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ( PTUN ) Bandung pada tanggal 06 November 2014. Dengan demikian surat Gugatan ini memenuhi Tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang – undang Nomor : 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, oleh karena Objek Tanah dan Bangunan yang jadi sengketa dalam Perkara ini adalah Pabrik yang memenuhi kriteria sebagaimana diuraikan oleh DR. Purnama Tioria Sianturi, SH.M.Hum., dalam buku Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, halaman 425 tersebut, sehingga apabila akan di Lelang maka Penentuan Harga Limitnya Harus Didasarkan Pada Penilaian Oleh Penilai Independen yang telah mempunyai Surat Ijin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen / Kementerian Keuangan sesuai peraturan perundang-undangan;-----

11. Bahwa, kenyataannya selaku penjual pemohon lelang Dalam Menentukan Harga Limit Tidak Menggunakan Jasa Penilai Independen, oleh karena itu harga limitnya sangat rendah apabila dibandingkan dengan harga yang sebenarnya atas tanah dan bangunan tersebut;-----

12. Bahwa, oleh karena penentuan harga limit tidak menggunakan jasa penilai independen yang telah mempunyai Surat Ijin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen / Kementerian Keuangan sesuai peraturan perundang-undangan, maka pelelangan yang telah dilaksanakan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Cirebon, atas permohonan Irman Permana Branch Manager SME PT Bank Mega Tbk Cabang Cirebon dan Abdul Rosid Collection Remedial PT Bank Mega Tbk Cabang Cirebon, atas 4 (empat) bidang tanah dalam satu hamparan beserta bangunan yang ada di atasnya terdiri dari SHM Nomor : 625 luas 1.840 m<sup>2</sup>, SHM Nomor : 624 luas 1.800 m<sup>2</sup>, SHM Nomor : 664 luas 478 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor : 665 luas 244 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono terletak di Jalan Raya Cirebon - Bandung, Dusun Majamukti, RT.02 RW.03 Desa Majasuka Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka, dengan pembeli Andy Liem, dengan harga pembelian

Halaman 10 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.751.000.000,- (tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 462/2013 tanggal 23 Oktober 2013, adalah Cacat Hukum Sehingga Tidak Sah Dan Batal Demi Hukum ; -----

13. Bahwa, anggapan pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum, adalah berlaku apabila lelangnya telah dilaksanakan secara sah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, namun apabila lelangnya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka pembeli beritikad baik Hanya Dilindungi Terhadap Pengembalian Uang Harga Pembelian Dari Penjual Atau Pemohon Lelang, bukan terhadap penguasaan objek tanah dan bangunan yang telah dilelang tersebut ; -----

14. Bahwa adapun mengenai Nilai Limit menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Tanggal 6 Desember 1999 Nomor : 557/KMK.01/1999 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Bab IV tentang Pelaksanaan Lelang, Bagian ke lima tentang Nilai Limit diatur dalam : -----

Pasal 24 yang isinya ;-----

- 1) Setiap pelaksanaan lelang harus ada Nilai Limit barang yang ditentukan oleh Penjual ;-----
- 2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Pejabat Lelang pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang ;-----

Pasal 25 yang isinya :

- 1) Nilai Limit merupakan pedoman bagi Pejabat Lelang untuk menunjuk Pembeli ;-----
- 2) Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit, harus ditetapkan sebagai Pembeli ;-----

15. Bahwa ke 4 (empat) Sertipikat Hak Milik Nomor : 665, Nomor : 664, Nomor: 625, Nomor : 624 Atas Nama NY. Lily Muliono (Penggugat) tersebut

Halaman 11 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



diatas oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka telah di Balik Nama kan menjadi Atas Nama Andy Liem Tanggal lahir 20 – 03 – 1963, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jl. Cipto Mangunkusumo No.45 Rt. 04 / Rw. 09 Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat dengan hanya mendasarkan kepada Risalah Lelang Nomor : 462 / 2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon tanpa melalui Eksekusi Pengosongan yang harus dilakukan oleh Pengadilan Negeri Wilayah Hukum Setempat/Pengadilan Negeri Majalengka yang selanjutnya harus dibuat Berita Acara Eksekusi Pengosongan ;-----

16. Bahwa menurut Surat dari Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 11 April 2014 Nomor : 11.U/1103/HK.02/IV/2014, Perihal : Klarifikasi dan penjelasan Perkara Eksekusi Nomor : 01/Pdt/Eks.HT/2014/PN.Mjl. di Pengadilan Negeri Majalengka Bahwa sudah jelas menurut Pasal 200 ayat (11) HIR, bahwa : “Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan Objek yang dilelang maka tidak dapat dilakukan Pengosongan, melainkan harus di ajukan Gugatan, karena Pelelangan tersebut diatas bukan Lelang Eksekusi melainkan Lelang Sukarela ;-----

17. Bahwa Surat keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang – undangan dan sekaligus melampaui kewenangan antara lain bertentangan dengan ;-----

1. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Penyelesaian Masalah Pertanahan ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Penyelesaian Masalah Pertanahan ada 10 (sepuluh) yaitu ;-----

1. Petunjuk Teknis Nomor : 01/Juknis/Dv/2007 Tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan ;-----
2. Petunjuk Teknis Nomor : 02/JUKNIS/DV/2017 Tentang Tata Laksana Loker Penerimaan Pengaduan Masalah Pertanahan ;--
3. Petunjuk Teknis Nomor : 03/JUKNIS/DV/2007 Tentang Penyelenggaraan Gelar Perkara;-----
4. Petunjuk Teknis Nomor : 04/JUKNIS/DV/2007 Tentang Penelitian Masalah Pertanahan ;-----
5. Petunjuk Teknis Nomor : 05/JUKNIS/DV/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi ;-----
6. Petunjuk Teknis Nomor : 06/JUKNIS/DV/2007 Tentang Berperkara Di Pengadilan Dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan ;-----
7. Petunjuk Teknis Nomor : 07/JUKNIS/DV/2007 Tentang Penyusunan Risalah Pengelolaan Data ;-----
8. Petunjuk Teknis Nomor : 08/JUKNIS/DV/2007 Tentang Penyusunan Keputusan Pembatalan Surat Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah ;-----
9. Petunjuk Teknis Nomor : 09/JUKNIS/DV/2007 Tentang Penyusunan Laporan Periodik ;-----
10. Petunjuk Teknis Nomor : 10/JUKNIS/DV/2007 Tentang Tata Kerja Penyidik Pegawai Negeri Sipil Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ;-----

Halaman 13 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun yang dijadikan Dasar Hukum dikeluarkannya 10 (sepuluh) Petunjuk Teknis tersebut diatas antara lain adalah ;-----

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor : 104 tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor : 2043 ;-----
  2. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor : 59 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor : 3696 ;-----
  3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----
  4. Peraturan Presiden Nomor : 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional ;-----
  5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ;-----
  6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan ;----
2. Undang – undang Nomor : 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – benda yang Berkaitan

Halaman 14 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



dengan Tanah sebagaimana dalam Bab 4 tentang Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan

Bahwa Tentang Pasal - Pasal dalam Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan permasalahan ini yaitu ;-----

- Pasal 10 :

Pasal 10 Ayat (1) : Pemberian Hak Tanggungan di dahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pasal 10 Ayat (2):

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 10 Ayat (3) :

Apabila objek Hak Tanggungan berupa Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan pemberian hak tanggungan dilakukan, Pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

- Pasal 11

Pasal 11 Ayat (1):

Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

Huruf (a) :

Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan/  
Menandatangani semua kesepakatan.

Hurut (b) :

Domisili pihak – pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia,



baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih

Pasal 11 Ayat (2) :

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji-janji, antara lain :

Huruf (a) :

Janji yang membatasi kewenangan Hak Tanggungan untuk menyewa Obyek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa/atau menerima uang sewa di muka kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Huruf (c):

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah Hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh - sungguh cidera janji.

"Penjelasan dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf (c)

sangat jelas bila pemberi hak tanggungan mengalami cidera janji maka obyek hak tanggungan masih bisa/dapat dikelola oleh pemberi hak tanggungan dengan prosedur putusan pengadilan negeri dimana hak tanggungan berada,"

Huruf (h):

Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- Pasal 13

Pasal 13 Ayat (1) :

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

"Pemberi Hak Tanggungan selama ini tidak pernah

Halaman 16 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



didaftarkan/mendaftarkan pada Kantor Pertanahan manapun,"

Pasal 13 Ayat (2) :

Selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2) PPAT wajib mengirimkan AKTA pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan Kantor Pertanahan.

"Penjelasan pada Pasal 13 Ayat (2)

sangat jelas, pemberi hak tanggungan diwajibkan mengirimkan hak tanggungan dan warkah lainnya ke kantor pertanahan, karena pemberian hak tanggungan/transaksi di bawah tangan, maka tidak ada akta dan warkah yang masuk ke kantor pertanahan,"

Pasal 13 Ayat (3) :

Pendaftaran Hak Tanggungan sebagian dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Pasal 13 Ayat (4) :

Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagian dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya

Pasal 13 Ayat (5):

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- Pasal 14

Pasal 14 Ayat (1):

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Pasal 14 Ayat (2) :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pasal 14 Ayat (3):

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

Bahwa Tergugat tidak pernah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Atas Nama Penggugat, dengan demikian Surat Keputusan Tergugat Tentang Pengalihan Hak sebagaimana Obyek Sengketa tersebut diatas yang dilakukan oleh Tergugat adalah Cacat Hukum ;-----

18. Bahwa melihat kejadian tersebut diatas jelas Tergugat telah melanggar Azas – Azas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik ;-----

Azas-azas umum Pemerintahan Negara yang baik, yang dilanggar oleh Tergugat antara lain yaitu Azas Bertindak Cermat atau Azas Kecermatan, Azas ini menghendaki agar Pemerintah atau Administrasi bertindak cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas Pemerintah sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara ;-----

Berdasarkan Segala uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut ;-----

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa ;-----
  - Sertipikat Hak Milik Nomor : 665/Desa Majasuka, Terbit tanggal 04 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1987 No. 3279 /

Halaman 18 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



1997, Luas 244 m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 16 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka ;-----

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 664/ Desa Majasuka, Terbit tanggal 04 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1997 No. 3288 / 1997, Luas 478 m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 16 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka ;-----
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 625/Desa Majasuka, Terbit tanggal 29 Juli 1996, Gambar Situasi tanggal 08 Mei 1996 No. 418 / 1996, Luas 1.840 m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 12 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka ;-----
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 624/Desa Majasuka, Terbit tanggal 26 Maret 1996, Gambar Situasi tanggal 14 Maret 1996 No. 203/ 1996, Luas 1.800m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 12 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka ;-----

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan berupa ;-----

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 665/Desa Majasuka, Terbit tanggal 04 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1987 No. 3279 / 1997, Luas 244 m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 16 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 664/ Desa Majasuka, Terbit tanggal 04 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1997 No. 3288 /



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997, Luas 478 m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 16 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka ;-----

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 625/Desa Majasuka, Terbit tanggal 29 Juli 1996, Gambar Situasi tanggal 08 Mei 1996 No. 418 / 1996, Luas 1.840 m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 12 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka ;-----
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 624/Desa Majasuka, Terbit tanggal 26 Maret 1996, Gambar Situasi tanggal 14 Maret 1996 No. 203/ 1996, Luas 1.800m<sup>2</sup>, Atas Nama NY. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono yang beralih kepada AndyLiem tanggal 12 Desember 2013, Terletak di Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka ;-----

#### 4. Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya Perkara yang timbul ;-----

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyampaikan Jawabannya pada Persidangan tanggal 31 Desember 2014 dengan mengemukakan dalil dalil sanggahannya sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi ;-----

1. Bahwa gugatan Penggugat a quo dalam perkara ini yang diajukan dengan surat gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara tanggal 03 Nopember 2014 “ Batal Demi Hukum ” dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima, karena gugatan bertentangan dengan “Kompetensi Absolute” (wewenang mutlak dari pada Hakim), dan bertentangan dengan “Kompetensi Relative” (wewenang Nisbi dari pada Hakim), dengan alasan-alasan hukum sebagaimana di uraikan dibawah ini ;-----

#### A. Menyangkut Kompetensi Absolut ;-----

Halaman 20 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini. Dasar hukum yang menjadi alasan Tergugat adalah sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang merumuskan Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik dipusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk Sengketa Kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku Jo pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009, tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Padahal gugatan Penggugat adalah gugatan perkara perdata, yakni sengketa terhadap bidang tanah seluas : 4362 m<sup>2</sup> dan telah dibalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 665,664,624,625/Majasuka oleh tergugat pada tanggal 16-12-2013 dan 12-12-2013 dari atas nama 1.Nyonya Lily Mulyono 2. Tuan Dedi Muliono (Penggugat no 1) Oleh karena itu Gugatan Perlawanan di Majalengka dan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Cirebon Perkara Nomor : 81/2014 diajukan melalui Pengadilan Negeri Majalengka.Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 50 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 yang menentukan bahwa Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Perkara Perdata ditingkat pertama jo pasal 2 Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang mengatur bahwa Pengadilan Negeri adalah salah satu pelaku Kekuasaan Kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya Jo pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor : 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum, yang

Halaman 21 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Pengadilan adalah Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi  
dilingkungan Peradilan Umum ;-----

## B. Gugatan Telah Lewat Waktu ;-----

Landasan Hukum yang tergugat ajukan adalah kapan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang secara tegas telah membatasi gugatan dapat diajukan selengkapnyanya berbunyi "Gugatan Dapat\_Diajukan Hanya Dalam Tenggang Waktu 90 Hari" terhitung sejak diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan substansi gugatan Penggugat tidak sebatas gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara, berupa peralihan Hak Milik Nomor : 665,664,624,625/Majasuka atas nama dua orang 1.Nyonya Lily Muliono 2. Tuan Dedi Muliono peralihan asal Putusan Resalah Lelang ke Atas nama Andy Liem pemenang, yang dirubah ini jelas sudah diketahui oleh para Penggugat setidaknya-tidaknya oleh penggugat, karena Sertipikat a quo sudah digunakan sebagai Jaminan Hutang (agunan) pada Bank Mega pada tahun 2011 dengan fakta-fakta yuridis diatas jelas bahwa Penggugat sudah mengetahui terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara setidaknya-tidaknya sejak tanggal 09-09-2011 yaitu sejak dibuatnya Akta Hak Tanggungan pada tanggal 09-09-2011 Nomor : 1540/2011 yang dibuat oleh Pejabat Kabupaten Majalengka Lahirnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 665,664,625,624/Majasuka pada tanggal 04-12-1997 dan 29-07-1996, 26-03-1996, inilah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena terbitnya Sertipikat a quo merupakan Keputusan yang bersifat Original, sedangkan catatan peralihan hak hanya merupakan putusan yang Bersifat Derevatif, yaitu berupa perubahan data yuridis atau data pendaftaran sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997, sehingga sepanjang status hukum

Halaman 22 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 665,664,625,624/Majasuka tidak dinyatakan batal atau dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan Hukum, maka segala bentuk perubahan Data Pendaftaran adalah sah menurut Hukum, sampai dibuktikan sebaliknya ;-----

## C. Objek Gugatan Obscur Libel ;-----

Bahwa objek gugatan kabur ( Obscur Libel) karena objek sengketa tidak jelas, hal mana nampak dari Surat Gugatan Penggugat dari butir II angka satu sampai dengan angka tiga mempersoalkan masalah pencatatan balik nama diantara Penggugat, sementara angka empat sampai dengan angka enam (yang sampai dobel) menyoroti masalah perubahan Data Pendaftaran. Sehingga gugatan tidak jelas oleh karena salah alamat ;-----

## I. Dalam Pokok Perkara ;-----

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat Dalam Eksepsi Mohon dianggap untuk dikemukakan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ;-----

2. Bahwa dalil yang dijadikan dasar gugatan yang diuraikan dalam halaman 2 (dua) dan 4 (empat) angka satu sampai dengan angka lima menguraikan silsilah hutang piutang dan yang mana diakuinya harta kekayaan atas nama dua orang, harta bersama berupa empat bidang tanah berstatus Sertipikat Hak Milik Nomor : 665.664,625,624/Majasuka seluas 244,478,1840,1800 m2, menurut Penggugat telah di Lelang dan diterbitkan balik Nama dari atas nama 1.Nyonya Lily Muliono 2. Tuan Dedi Muliono ke Andy Liem hal ini tidak benar dan tidak mendasar sama sekali, dengan alasan Hukum sebagai berikut ;-----

1) Bahwa objek yang disengketakan sebagai Jaminan Hutang Lily Muliono adalah tanah milik SHM Nomor : 665.664.624.625/Majasuka seluas :



244,478,1840,1800 m2, hal ini atas nama 1.Nyonya Lily Muliono 2. Tuan Dedi Muliono (penggugat nomor satu) yang berasal dari tanah milik berdua dengan demikian jelas tanah yang dipersengketakan sebagai Jaminan Hutang oleh Saudara Lily Muliono ;-----

2) Bahwa data Yuridis yang diajukan oleh Saudara Andy Liem untuk memohon balik nama sertipikat melalui Risalah Lelang adalah sertipikat Hak Milik Nomor : .665/Majasuka proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

3) Bahwa data Yuridis yang diajukan oleh Saudara Andy Liem untuk memohon balik nama Sertipikat melalui Risalah Lelang Sertipikat Hak Milik No.664/Majasuka proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

4) Bahwa data Yuridis yang diajukan oleh Saudara Andy Liem untuk memohon Sertipikat melalui Risalah Lelang Sertipikat Hak Milik Nomor : 625/Majasuka proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

5) Bahwa data Yuridis yang diajukan oleh Saudara Andy Liem untuk memohon Sertipikat melalui Risalah Lelang Sertipikat Hak Milik No.624/Majasuka proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

3. Bahwa Dalil gugatan yang mendalilkan bahwa atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 665,664,625 dan 624/Majasuka dan telah digugat secara Perdata terdaftar dalam Register perkara Nomor : 81/Pdt.G/2013/PN.CN dan telah diputuskan yang amar putusan berbunyi sebagai berikut ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili

Dalam Eksepsi : -----

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat II tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;-----

Dalam Provisi :-----

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya ;-----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat, yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp.2.041.000.- (dua juta empat puluh satu ribu rupiah);-----

4. Dalil gugatan Perlawanan yang mendalilkan bahwa atas Eksekusi Sertipikat Hak Milik No. 665,664,625 dan 624/Majasuka dan telah digugat secara Perdata Perlawanan terdaftar dalam Register perkara No. 06/Pdt.G/2014/PN.Mjl, telah diputuskan yang amar putusan berbunyi sebagai berikut :-----

Mengadili

Dalam Provisi : -----

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan ;-----

Dalam Eksepsi : -----

- Menolak eksepsi Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan ;-----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar; ;-----
- Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perlawanan ini sebesar Rp.2.041.000.- (dua juta empat puluh satu ribu rupiah) ;-----

Halaman 25 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah dianggap tidak pernah ada dan batal demi Hukum, dengan alasan-alasan Hukum sabagai berikut :-----

1. Bahwa gugatan perkara perdata Nomor : 81/Pdt.G/2013/PN.Mjl di Pengadilan Negeri Majalengka dilandasi itikad tidak baik dari Saudara Lily Muliono, karena sesungguhnya Saudara Lily Muliono sudah mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor : 665,664,625,624/Majasuka dan dijadikan Agunan atau dibebani Hak Tanggungan Peringkat I pada Bank Mega (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, dengan nilai agunan sebesar Rp.1.250.000.000,- dan dalam keadaan wanprestasi (lalai, ingkar, tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perikatan) keadaan Wanprestasi ini dapat dibuktikan dengan dikeluarkan Surat Keputusan Risalah Lelang sesuai Putusan Risalah Lelang Cirebon tanggal 29-10-2013 Nomor : 464/2013 dan ditindaklanjuti dengan penjualan lelang pada tanggal 29-10-2013, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor : 448/2013 ;-----

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang diuraikan dalam halaman dua angka satu sampai dengan angka empat haruslah dikesampingkan. Dasar Hukum yang Tergugat dapat diuraikan pada perbuatan – perbuatan Hukum sebagai berikut ;-----

a) Pada tanggal 12-12-2013 Saudara Andy Liem mengajukan permohonan Balik nama Sertipikat Hak Milik No.665/Majasuka Gambar Situasai No. melalui Risalah Lelang **tanah Luas : 244 m2**, yang diperoleh melalui Risalah Lelang dari (KPKNL) ;-----

- Bahwa Tahun 2006 atas nama Nana Rukmana,SE berdasarkan Akta Jual Beli No.31/2008 tanggal 05-03-2008 yang dibuat oleh Nono Subarno,SH Pejabat PPAT untuk Wilayah Kabupaten Majalengka PH No.500/IV/2008 tanggal 25-03-2008 BN tanggal 04 April 2008.beralih

Halaman 26 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ke 1. Nyonya Lily Muliono tgl 13-12-1964, 2. Tuan Dedi Muliono tgl.08-11-1963.;-----
- Permohonan Pengecekan Sertipikat tanggal 08-04-2008 ;-----
  - Hak Tanggungan ke I. No.347/2008 sebesar 343.750.000; Akta tanggal 11-03-2008 No.34/2008 yang dibuat oleh Nono Subarno,SH untuk PPAT Wilayah Kabupaten Majalengka Bersama M.624, M.625, dan M.664/Majasuka PH.No.347/IV/2008 tanggal 08-04-2008 ;-----
  - Permohonan Pengecekan Sertipikat P.Budi Ariyanto tanggal 16-08-2011 ;-----
  - Roya Berdasarkan surat permohonan roya dari PT Bank Central AsiaTbk Kantor Cabang Utama Cirebon tanggal 10 Agustus 2011 No.1104/ADM/CRB/II atas Hak Tanggungan I No.347/2008 yang membebani M.624, M.625, M.664 dan M.665/Majasuka;-----
  - Hak Tanggungan ke I. No.1540/2011 sebesar 53 250.000 Akta tanggal 09-09-2011 No.575/2011 yang dibuat oleh Wiwin Widiyaningsih,SH untuk PPAT Wilayah Kabupaten Majalengka Bersama M.664/Majasuka PH.No.347/IV/2008 tanggal 08-04-2008 ;-----
  - Permohonan KP2LN Cirebon S-598/WKN.08/KNL.06/2012 tanggal.02-10-2012 dikeluarkan SKPT ;-----
  - Permohonan KP2LN Cirebon S-242/WKN.08/KNL.06/2013 tanggal.09-04-2013 SKPT ;-----
  - Permohonan KP2LN Cirebon S-612/WKN.08/KNL.06/2013 tanggal.19-09-2013 SKPT ;-----
  - Roya Berdasarkan surat permohonan roya dari PT Bank Mega.Tbk Kantor Cabang Cirebon tanggal 29-10-2013 No.181/Roya.CRB/X/13 atas HT.No.1540/2011 yang membebani M.664 dan M.665/Majasuka
  - Permohonan Pengecekan Sertipikat Sahibudin ;-----

Halaman 27 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Balik Nama Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 462/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat oleh KUSMAYANTI,SH Pejabat Lelang di Cirebon. 16 Desember Tercatat atas nama *Andy Liem tgl.20-03-1963* ;-----

b) Pada tanggal 12-12-2013 Saudara Andy Liem mengajukan permohonan Balik nama Sertipikat Hak Milik No.664/Majasuka Gambar Situasi No.3288/1997 **Luas : 478 m2**, yang diperoleh melalui Risalah Lelang dari (KPKNL) ;-----

- Bahwa Tahun 2006 atas nama Nana Rukmana,SE berdasarkan Akta Jual Beli No.31/2008 tanggal 05-03=2008 yang dibuat oleh Nono Subarno,SH Pejabat PPAT untuk Wilayah Kabupaten Majalengka PH No.500/IV/2008 tanggal 25-03-2008 BN tanggal 04 April 2008.beralih Ke 1. Nyonya Lily Muliono tgl 13-12-1964, 2. Tuan Dedi Muliono tgl.08-11-1963 ;-----

- Permohonan Pengecekan Sertipikat tanggal 08-04-2008 ;-----

- Hak Tanggungan ke I. No.347/2008 sebesar 343.750.000 Akta tanggal 11-03-2008 No.34/2008 yang dibuat oleh Nono Subarno,SH untuk PPAT Wilayah Kabupaten Majalengka Bersama M.624, M.625, dan M.664/Majasuka PH.No.347/IV/2008 tanggal 08-04-2008 ;-----

- Permohonan Pengecekan Sertipikat P.Budi Ariyanto tanggal 16-08-2011 ;-----

- Roya Berdasarkan surat permohonan roya dari PT Bank Central AsiaTbk Kantor Cabang Utama Cirebon tanggal 10 Agustus 2011 No.1104/ADM/CRB/II atas Hak Tanggungan I No.347/2008 yang membebani M.624, M.625, M.664 dan M.665/Majasuka ;-----

- Hak Tanggungan ke I. No.1540/2011 sebesar 53 250.000 Akta tanggal 09-09-2011 No.575/2011 yang dibuat oleh Wiwin Widiyaningsih,SH

Halaman 28 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- untuk PPAT Wilayah Kabupaten Majalengka Bersama  
M.664/Majasuka PH.No.347/IV/2008 tanggal 08-04-2008 ;-----
- Permohonan KP2LN Cirebon S-598/WKN.08/KNL.06/2012 tanggal.02-10-2012 dikeluarkan SKPT ;-----
  - Permohonan KP2LN Cirebon S-242/WKN.08/KNL.06/2013 tanggal.09-04-2013 SKPT ;-----
  - Permohonan KP2LN Cirebon S-612/WKN.08/KNL.06/2013 tanggal.19-09-2013 SKPT ;-----
  - Roya Berdasarkan surat permohonan roya dari PT Bank Mega.Tbk Kantor Cabang Cirebon tanggal 29-10-2013 No.181/Roya.CRB/X/13 atas HT.No.154o/2011 yang membebani M.664 dan M.665/Majasuka ;
  - Permohonan Pengecekan Sertipikat Sahibudin ;-----
  - Balik Nama Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 462/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat oleh Kusmayanti,SH Pejabat Lelang di Cirebon. 16 Desember 2013 Tercatat atas nama Andy Liem tanggal 20-03-1963 ;-----
- c) Pada tanggal 12-12-2013 Saudara Andy Liem mengajukan permohonan Balik nama Sertipikat Hak Milik No.625/Majasuka Gambar Situasai No. 418/1996 Luas : 1840 m<sup>2</sup>, yang diperoleh melalui Risalah Lelang dari (KPKNL) ;-----
- Bahwa Tahun 2006 atas nama Nana Rukmana,SE berdasarkan Akta Jual Beli No.31/2008 tanggal 05-03=2008 yang dibuat oleh Nono Subarno,SH Pejabat PPAT untuk Wilayah Kabupaten Majalengka PH No.500/IV/2008 tanggal 25-03-2008 BN tanggal 04 April 2008.beralih Ke 1. Nyonya Lily Muliono tgl 13-12-1964, 2. Tuan Dedi Muliono tgl.08-11-1963;-----
  - Permohonan Pengecekan Sertipikat tanggal 08-04-2008 ;-----

Halaman 29 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Tanggungan ke I. No.347/2008 sebesar 343.750.000 Akta tanggal 11-03-2008 No.34/2008 yang dibuat oleh Nono Subarno,SH untuk PPAT Wilayah Kabupaten Majalengka Bersama M.624, M.625, dan M.664/Majasuka PH.No.347/IV/2008 tanggal 08-04-2008 ;-----
- *Permohonan Pengecekan* Sertipikat P.Budi Ariyanto tanggal 16-08-2011 ;-----
- Roya Berdasarkan surat permohonan roya dari PT Bank Central AsiaTbk Kantor Cabang Utama Cirebon tanggal 10 Agustus 2011 No.1104/ADM/CRB/II atas Hak Tanggungan I No.347/2008 yang membebani M.624, M.625, M.664 dan M.665/Majasuka;-----
- Hak Tanggungan ke I. No.1540/2011 sebesar 53 250.000 Akta tanggal 09-09-2011 No.575/2011 yang dibuat oleh Wiwin Widiyaningsih,SH untuk PPAT Wilayah Kabupaten Majalengka Bersama M.664/Majasuka PH.No.347/IV/2008 tanggal 08-04-2008 ;-----
- Permohonan KP2LN Cirebon S-598/WKN.08/KNL.06/2012 tanggal.02-10-2012 dikeluarkan SKPT ;-----
- Permohonan KP2LN Cirebon S-242/WKN.08/KNL.06/2013 tanggal.09-04-2013 SKPT ;-----
- Permohonan KP2LN Cirebon S-612/WKN.08/KNL.06/2013 tanggal.19-09-2013 SKPT ;-----
- Roya Berdasarkan surat permohonan roya dari PT Bank Mega.Tbk Kantor Cabang Cirebon tanggal 29-10-2013 No.181/Roya.CRB/X/13 atas HT.No.154o/2011 yang membebani M.664 dan M.665/Majasuka
- Permohonan Pengecekan Sertipikat Sahibudin ;-----
- Balik Nama Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 462/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat oleh KUSMAYANTI,SH Pejabat Lelang di Cirebon. 16 Desember 2013 Tercatat atas nama Andy Liem Tgl.20-03-1963 ;-----

Halaman 30 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Pada tanggal 12-12-2013 Saudara Andy Liem mengajukan permohonan Balik nama Sertipikat Hak Milik No.624/Majasuka Gambar Situasai No. 203/1996 Luas : 1800 m<sup>2</sup>, yang diperoleh melalui Risalah Lelang dari (KPKNL) ;-----
- Bahwa Tahun 2006 atas nama Nana Rukmana,SE berdasarkan Akta Jual Beli No.31/2008 tanggal 05-03-2008 yang dibuat oleh Nono Subarno,SH Pejabat PPAT untuk Wilayah Kabupaten Majalengka PH No.500/IV/2008 tanggal 25-03-2008 BN tanggal 04 April 2008.beralih Ke 1. Nyonya Lily Muliono tgl 13-12-1964, 2. Tuan Dedi Muliono tgl.08-11-1963.;-----
  - Permohonan Pengecekan Sertipikat tanggal 08-04-2008 ;-----
  - Hak Tanggungan ke I. No.347/2008 sebesar 343.750.000;Akta tanggal 11-03-2008 No.34/2008 yang dibuat oleh Nono Subarno,SH untuk PPAT Wilayah Kabupaten Majalengka Bersama M.624, M.625, dan M.664/Majasuka PH.No.347/IV/2008 tanggal 08-04-2008 ;-----
  - Permohonan Pengecekan Sertipikat P.Budi Ariyanto tanggal 16-08-2011 ;-----
  - Roya Berdasarkan surat permohonan roya dari PT Bank Central AsiaTbk Kantor Cabang Utama Cirebon tanggal 10 Agustus 2011 No.1104/ADM/CRB/II atas Hak Tanggungan I No.347/2008 yang membebani M.624, M.625, M.664 dan M.665/Majasuka ;-----
  - Hak Tanggungan ke I. No.1540/2011 sebesar 53 250.000 Akta tanggal 09-09-2011 No.575/2011 yang dibuat oleh Wiwin Widiyaningsih,SH untuk PPAT Wilayah Kabupaten Majalengka Bersama M.664/Majasuka PH.No.347/IV/2008 tanggal 08-04-2008 ;-----
  - Permohonan KP2LN Cirebon S-598/WKN.08/KNL.06/2012 tanggal.02-10-2012 dikeluarkan SKPT ;-----

Halaman 31 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Permohonan KP2LN Cirebon S-242/WKN.08/KNL.06/2013* tanggal.09-04-2013 SKPT ;-----
- *Permohonan KP2LN Cirebon S-612/WKN.08/KNL.06/2013* tanggal.19-09-2013 SKPT ;-----
- *Roya Berdasarkan surat permohonan roya dari PT Bank Mega.Tbk Kantor Cabang Cirebon tanggal 29-10-2013 No.181/Roya.CRB/X/13 atas HT.No.154o/2011 yang membebani M.664 dan M.665/Majasuka*
- *Permohonan Pengecekan Sertipikat Sahibudin ;-----*
- *Balik Nama Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 462/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat oleh Kusmayanti,SH Pejabat Lelang di Cirebon. 16 Desember Tercatat atas nama Andy Liem tgl.20-03-1963 ;-----*

1. Bahwa dalil yang menyatakan tindakan Tergugat telah menerbitkan Obyek sengketa tersebut telah melakukan tindakan sewenang – wenang yang bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan adalah dalil yang ngawur dan mengada ada, dasar pembenar dari Tergugat selain telah diuraikan pada uraian di atas diperkuat dengan : -----

1) Surat Kusmayanti,Sarjana Hukum yang menyatakan/menerangkan proses lelang telah sah dan tidak terdapat unsur – unsur yang meragukan keabsahannya dan pengurusan balik nama dari pemenang lelang bertanggung jawab apabila terjadi hal – hal yang diragukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka : -----

2) Bahwa secara keperdataan dengan dilakukannya penjualan melalui lelang atas tanah obyak sengketa yang telah terjadi pada tanggal 23 Oktober 2013 sejak saat itu kepemilikan telah beralih kepada pemenang lelang adapun peralihan di Kantor Pertanahan hanyalah merupakan pencatatan perubahan data pendaftaran ;-----

Halaman 32 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



3) Bahwa syarat – syarat dari prosedur pendaftaran perubahan data berupa balik nama SHM 665,664,625,624/Majasuka kepada Andy Liem (pemenang lelang), telah sesuai ketentuan Pasal 41 Ayat (5) PP. Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Yang mengatur bahwa untuk pendaftaran peralihan Hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dokumen – dokumen atau persyaratan – persyaratan : -----

1) Kutipan Risalah lelang ;-----

2) Asli Sertipikat Hak Milik ;-----

3) Bukti Identitas Pembeli lelang ;-----

4) Bukti pelunasan harga pembelian ;-----

2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 108 Ayat (1) peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang petunjuk teknis pelaksanaan PP.Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan syarat – syarat pokok butir 1), 2), 3) dan 4) di atas, ditambah bukti pelunasan Bea Perorangan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan bukti Pelunasan Pembayaran PPH ( pajak penghasilan ) : -----

3. Bahwa Syarat – syarat yang ditentukan tersebut seluruhnya terpenuhi, selanjutnya akan dibuktikan pada persidangan tahap berikutnya “ Sehingga Keputusan Tata Usaha Negara Yang Dikeluarkan Oleh Tergugat Berupa Pendaftaran Peralihan Hak Atas SHM No. 665,664,625 Dan 624/Desa Majasuka Atas Nama 1. Lily Muliono 2. Dedi Muliono Ke Atas Nama Andy Liem Yang Diperoleh Melalui Penjualan Lelang, Dilakukan Sesuai Peraturan Perundang – Undangan Yang Berlaku, Dengan Memperhatikan Azas – Azas Umum Pemerintahan Yang Baik Dan Tidak Sewenang – Wenang, Oleh



Karena itu Gugatan Harus Ditolak Atau Setidak – Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima ;-----

4. Berdasarkan fakta – fakta Hukum yang telah Tergugat uraikan di atas, baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI:-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----

;

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menyatakan Sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor. 665,664,625 dan 624/Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka seluas : 244,478,1840 dan 1800 m2 dari nama 1.Nyonya Lily Muliono 2. Tuan Dedi Muliono ke atas nama Andy Liem berdasarkan Pembelian Melalui Lelang ;-----

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini ;-----

Bahwa, Majelis Hakim Telah mencermati dan Menganalisa terhadap permohonan yang diajukan oleh Nama : Andy Liem, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Jalan Pagongan No.45-49,RT.004/RW.008 Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pekalipan, Kota Cirebon dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Samuel E. Raming,SH, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “Samuel. E . Raming & Associate yang beralamat di Jalan Kesepuhan No. 73. A Kelurahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesepuhan, Rt.002/Rw.001, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon,  
berdasarkan surat kuasa tertanggal 17 Nopember 2014 ;-----

Bahwa, terhadap permohonan pihak ke III ( Tiga ) tersebut, Majelis Hakim  
telah membacakan Putusan Sela tertanggal 31 Desember 2014 atas permohonan  
Pemohon Andy Liem yang selanjutnya di dudukkan sebagai Tergugat II Intervensi

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah  
mengajukan dalil-dalil sanggahan dengan jawabannya tertanggal 7 Januari 2015,  
yang isinya sebagai berikut ;-----

DALAM EKSEPSI: -----

Gugatan telah Lewat Waktu. ;-----

1. Bahwa gugatan Penggugat jika mengaju pada pasal 55 Undang Undang  
No. 5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah melewati 90 hari  
dan oleh karenanya telah kadaluarsa karena Penggugat sudah mengetahui  
adanya Pencatatan peralihan hak oleh Tergugat karena Penggugat pada  
tanggal 09 Desember 2013 telah mendaftarkan Gugatan perdata di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan register perkara  
No.81/Pdt.G/2013/PN.Cn dan gugatan tersebut tertanggal 5 November  
2013 dimana Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Majalengka dan Andy  
Liem (Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam perkara Aquo) telah  
dijadikan Pihak dalam perkara tersebut dengan mempermasalahkan  
peralihan nama dari Penggugat kepada Andy Liem (Tergugat II Intervensi)  
lebih jelas lagi dalam Petitem poin 6 gugatan Penggugat,dalam perkara  
N0.81/Pdt.G/2013/PN.Cn Pengadilan Negeri Cirebon.(vide bukti T.2.I-1).  
sedangkan Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata  
Usaha Negara Bandung tertanggal 06 November 2014 yang diperbaiki  
pada tanggal 17 Desember 2014 dibawah Register No.98/G/2014/PTUN-  
Bdg;-----

Halaman 35 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tengang waktu antara tanggal 09 Desember 2013 sampai dengan tanggal 06 November 2014 telah melewati 90 Hari sesuai dengan amanat pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 ;-----

3. Bahwa oleh karena kiranya Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.;-----

Gugatan Penggugat Obscur Libel :-----

Bahwa Gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas dan mencapur adukkan antara sengketa Tata Usaha Negara dan Sengketa Perdata yang kewenangannya saling berbeda antara Pengadilan Tata Usaha Negara dan Peradilan umum,hal ini terlihat jelas dalam gugatannya dalam point 1 s/d 7 dan point 10 s/d 17 merupakan materi Gugatan Perdata yang tidak ada kaitannya dengan sengketa tata usaha Negara sedangkan point 8,9 dan 18 membahas Pembatalan surat Keputusan padahal Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka) tidak pernah membuat dan atau mengeluarkan surat Keputusan Penerbitan SHM No.625 luas 1.840m<sup>2</sup>,SHM No.624 seluas 1.800m<sup>2</sup>,SHM No.664 seluas 478 m<sup>2</sup>,dan SHM No.665 luas 244 m<sup>2</sup> semuanya atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono terletak di Jln.Raya Cirebon Bandung dusun Majamukti Rt.02 Rw.03 Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka, akan tetapi Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka) hanyalah mencatat atas terjadinya peralihan hak dari Ny.Lily Muliono dan Dedy Muliono (Penggugat Aquo) Kepada Andy Liem (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Grosse akta Risalah lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon ;-----

Bahwa antara Posita dan Petitium tidaklah saling mendukung dimana pada bagian posita lebih menyoroti masalah yang masuk wilayah sengketa perdata sedangkan dalam Petitiumnya justru meminta Pembatalan surat

Halaman 36 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan, padahal Tergugat tidak pernah menerbitkan dan atau mengeluarkan surat Keputusan sehubungan dengan SHM No.625 luas 1.840m<sup>2</sup>, SHM No.624 seluas 1.800m<sup>2</sup>, SHM No.664 seluas 478 m<sup>2</sup>, dan SHM No.665 luas 244 m<sup>2</sup> semuanya atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono terletak di Jln.Raya Cirebon Bandung dusun Majamukti Rt.02 Rw.03 Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka yang ada adalah Pencatatan atas terjadinya peralihan hak dari Lily muliono dan Dedi Muliono kepada Andy Liem (Penggugat dan Tergugat II Intervensi).;--

DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak semua dalil dalil Penggugat ,kecuali yang dengan tegas-tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi.;-----
2. Mohon kiranya dalil dalil yang termuat dalam Eksepsi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok Perkara ;-----
3. Bahwa gugatan Penggugat point 1 s/d point 7 adalah materi gugatan perkara perdata yang sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 14 Oktober 2014 dimana gugatannya telah didaftarkan oleh Penggugat pada tanggal 09 Desember 2013 dan hasilnya gugatan tersebut telah di tolak untuk keseluruhannya.;-----
4. Bahwa Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka) tidak pernah menerbitkan Keputusan ataupun Penetapan atas SHM No.625 luas 1.840m<sup>2</sup>, SHM No.624 seluas 1.800m<sup>2</sup>, SHM No.664 seluas 478 m<sup>2</sup>, dan SHM No.665 luas 244 m<sup>2</sup> semuanya atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono terletak di Jln.Raya Cirebon Bandung dusun Majamukti Rt.02 Rw.03 Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka .akan tetapi hanya melakukan pencatatan atas terjadinya peralihan hak berdasarkan Grosse akta Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon kepada Tergugat II Intervensi.;-----

Halaman 37 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa seperti yang sudah Tergugat II Intervensi sampaikan dalam bagian Eksepsi, bahwa gugatan Penggugat jika mengacu pada pasal 55 Undang Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah melewati 90 hari dan oleh karenanya telah kadaluarsa karena Penggugat sudah mengetahui adanya Pencatatan peralihan hak oleh Tergugat dimana Penggugat pada tanggal 09 Desember 2013 telah mendaftarkan Gugatan perdata di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan register perkara No.81/Pdt.G/2013/PN.Cn dan gugatan tersebut tertanggal 5 November 2013 dimana Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Majalengka dan Andy Liem (Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam perkara Aquo) telah dijadikan Pihak dalam perkara tersebut dengan mempermasalahkan peralihan nama dari Penggugat kepada Andy Liem (Tergugat II Intervensi) lebih jelas lagi dalam Petitum poin 6 dalam gugatan Penggugat dan Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 06 November 2014 yang diperbaiki pada tanggal 17 Desember 2014 dibawah Register No.98/G/2014/PTUN-Bdg. Bahwa tengang waktu antara tanggal 09 Desember 2013 sampai dengan tanggal 06 November 2014 telah melewati 90 hari sesuai dengan amanat pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 986 ;-----
6. Bahwa dalam sengketa perdata Dengan Register perkara No.81/Pdt.G/1013/PN.CN dimana Penggugat (Ny.Lily Muliono) oleh hakim Pn. Cirebon pada waktu itu sudah diberi kesempatan untuk mencari Penilai Independen untuk memperkuat dalil gugatannya akan tetapi kesempatan itu tidak dipergunakan oleh Ny.Lily Muliono (Penggugat aquo) Putusan Perkara No.81/Pdt.G/2013/PN.Cn halaman 69) oleh karenanya Gugatan Penggugat pada point 10 s/d 14 adalah dalil yang mengada-ada karena sesungguhnya Penggugat pada waktu itu sudah diberikan kesempatan

Halaman 38 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mencari, bahkan disediakan oleh pihak majelis akan tetapi kesempatan itu tidak dipergunakan oleh Penggugat.;-----

7. Bahwa dalil Penggugat dalam point 15 s/d 16 dalam gugatannya merupakan materi sengketa perdata yang sudah pernah disampaikan Tergugat II Intervensi dalam jawaban pada bagian Eksepsi.;-----
8. Bahwa point 17 s/d 18 dalam gugatan Penggugat bukanlah materi penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara karena apabila satu peraturan yang diterapkan bertentangan dengan peraturan yang lain maka kewenangan penyelesaiannya adalah Yudisial review ke Mahkamah Agung disamping itu pula tidak ada surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat karena Proses Peralihan Nama dari Ny.Lily Muliono dan Dedy Muliono kepada Andy Liem hanya bersifat pencatatan saja sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan.;--
9. Bahwa dari data Yuridis yang diperoleh dari Tergugat menyatakan kalau Tergugat II Intervensi telah mengajukan untuk memohon peralihan nama atau balik nama berdasarkan Grosse Risalah Lelang No.462/2013 tanggal 23 Oktober 2013 Sertifikat SHM No.625 luas 1.840m<sup>2</sup>,SHM No.624 seluas 1.800m<sup>2</sup>,SHM No.664 seluas 478 m<sup>2</sup>,dan SHM No.665 luas 244 m<sup>2</sup> semuanya atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono terletak di Jln.Raya Cirebon Bandung Dusun Majamukti, Rt.02 Rw.03 Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ;-----
10. Bahwa tindakan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat untuk pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah SHM No.625 luas 1.840m<sup>2</sup>,SHM No.624 seluas 1.800m<sup>2</sup>,SHM No.664 seluas 478 m<sup>2</sup>,dan SHM No.665 luas 244 m<sup>2</sup> semuanya atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono terletak di Jln.Raya Cirebon Bandung Dusun Majamukti Rt.02 Rw.03 Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka kepada Andy Liem (Tergugat

Halaman 39 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Intervensi) yang diperoleh melalui Lelang, telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dengan mengingat asas Pemerintahan yang baik adalah tidaklah menyimpang dari ketentuan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;-----

11. Bahwa berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta yang sudah kami uraikan diatas, Tergugat II Intervensi Mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan memutuskan ;-----

DALAM EKSEPSI ; -----

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi ;-----
- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan sah pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah SHM No.625 luas 1.840m<sup>2</sup>, SHM No.624 seluas 1.800m<sup>2</sup>, SHM No.664 seluas 478 m<sup>2</sup>, dan SHM No.665 luas 244 m<sup>2</sup> semuanya atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono terletak di Jln. Raya Cirebon Bandung, Dusun Majamukti, Rt.02 Rw.03, Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka, kepada Andy Liem yang dikeluarkan oleh Tergugat.;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Bahwa terhadap jawaban Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pihak Penggugat mengajukan Replik tertanggal 14 Januari 2015 yang selengkapnya adalah sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;-----

Bahwa, atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 28 Januari 2015 yang selengkapnya adalah sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;-----

Halaman 40 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 21 Januari 2015 yang selengkapnya adalah sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;-----

Bahwa untuk menguatkan alasan-alasan gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang diberi tanda Bukti P - 1 sampai dengan P - 31 telah dilegalisir dan bermeterai cukup, terinci sebagai berikut:-----

- 1 Bukti P - 1 surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) dari PT. Bank Mega Tbk Cabang Cirebon ;-----  
( Fotocopy dari Foto copy ) ;-----
- 2 Bukti P- 2 Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ( Mega UKM ) Nomor : 098/PK-SME/CBYS /11 (Fotocopy dari Foto Copy ) ;-----
- 3 Bukti P - 3 Sertipikat Hak Milik Nomor 664/Desa Majasuka atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono ;-----  
( Fotocopy dari Foto copy ) ;-----
- 4 Bukti P - 4 Sertipikat Hak Milik Nomor 665/Desa Majasuka atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono ;-----  
( Fotocopy dari Foto copy ) ;-----
- 5 Bukti P - 5 Sertipikat Hak Milik Nomor 624/Desa Majasuka atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono ;-----  
( Fotocopy dari Foto copy ) ;-----
- 6 Bukti P - 6 Sertipikat Hak Milik Nomor 625/Desa Majasuka atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono ;-----  
( Fotocopy dari Foto copy ) ;-----
- 7 Bukti P - 7 Sertipikat Hak Milik Nomor 685/Desa Majasuka atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono ;-----  
( Foto copy dari Foto copy ) ;-----
- 8 Bukti P - 8 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 574/2011;-----  
( FotoCopy dari Foto copy ) ;-----
- 9 Bukti P - 9 Kutipan Risalah Lelang Nomor : 462/2013 Yang dikeluarkan oleh KPKNL ( Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang ) Cirebon ;-----  
( Sesuai dengan asli ) ;-----
- 10 Bukti P - 10 Surat dari Pengadilan Tinggi Bandung Nomor :

Halaman 41 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

W11.U/1103/HK.02/IV/2014, Perihal : Klarifikasi dan  
Penjelasan Perkara Eksekusi Nomor :  
01/Pdt/Eks.HT/2014/PN.Mjl Di Pengadilan Negeri  
Majalengka ;-----

( Sesuai tembusan asli ) ;-----

11 Bukti P - 11 Memori Banding Penggugat terhadap Putusan Pengadilan  
Negeri Majalengka dalam Perkara Perdata Gugatan  
No.06/Pdt.Plw/2014/PN MJL di Pengadilan Negeri  
Majalengka ;-----

( Fotocopy ) ;-----

12 Bukti P - 12 Memori Banding Tambahan Penggugat terhadap Putusan  
Pengadilan Negeri Majalengka dalam Perkara Perdata  
Gugatan No. 06/Pdt.Plw/2014/PN MJL di Pengadilan  
Negeri Majalengka ;-----

( Fotocopy ) ;-----

13 Bukti P - 13 Memori Banding Penggugat terhadap Putusan Pengadilan  
Negeri Cirebon dalam Perkara Perdata Gugatan  
No.81/Pdt.G/2013/PN.Cn di Pengadilan Negeri Cirebon  
( Foto copy sesuai dengan tanda terima Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Cirebon ) ;-----

14 Bukti P - 14 Surat Kuasa Dedi Muliono ( suami ) kepada Lily Muliono  
( istri ) untuk mengurus, menghadapi dan menyelesaikan  
segala permasalahan yang timbul yang berkaitan dengan  
SHM No. 624/desa Majasuka,SHM No.625/Desa  
Majasuka,SHM No. 664/Desa Majasuka, Buku Tanah  
SHM No. 665/Majasuka A/N Lily Muliono dan Dedi Muliono  
( sesuai dengan asli ) ;-----

15 Bukti P - 15 Denah dan Skala Lokasi Tanah Milik Nono Sutrisno berikut  
KTP nya Luas + 6.300-M2,Letak di Desa Majasuka  
Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka yang akan  
dijual dengan harga Rp.1.250.000,- M2 ;-----

( Fotocopy ) ;-----

16 Bukti P - 16 Surat Ijin Usaha Perdagangan ( SIUP ) Menengah Nomor :  
BPT/517/0024.PM-B/2008 Tanggal 15 Agustus 2008 A/N  
Lily Muliono ;-----

( sesuai dengan asli ) ;-----

Halaman 42 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 17 Bukti P - 17 Tanda Daftar Perusahaan Persekutuan Komanditer ( CV No. TDP.102335100399 tanggal 15 Agustus 2008 Nama Perusahaan Makmur Mulyo Furniture Rattan CV .A/N Lily Muliono ;-----  
(sesuai dengan asli ) ;-----
- 18 Bukti P - 18 Ijin gangguan No. 536/0428.SK-IG/BPT/2008 Tanggal 26 Agustus 2008 Nama Perusahaan Makmur Mulyo Furniture Rattan CV .A/N Lily Muliono ;-----  
(sesuai dengan asli ) ;-----
- 19 Bukti P - 19 Tanda Daftar Industri No.530/002/TDI-B/BPT/2008 Tanggal 26 Agustus 2008 Nama Perusahaan Makmur Mulyo Furniture Rattan CV .A/N Lily Muliono ;-----  
(sesuai dengan asli ) ;-----
- 20 Bukti P -20 Tanda Daftar Gudang No.516/007/TDG-B/BPT/2008 Tanggal 26 Agustus 2008 Nama Perusahaan Makmur Mulyo Furniture Rattan CV .A/N Lily Muliono  
(sesuai dengan asli ) ;-----
- 21 Bukti P - 21 Daftar Nama Karyawan Makmur Mulyo Furniture Rattan CV ;-----  
(Fotocopy ) ;-----
- 22 Bukti P - 22 Daftar nama tambahan karyawan Makmur Mulyo Furniture Rattan CV ;-----  
( Fotocopy ) ;-----
- 23 Bukti P - 23 Foto mengenai aktivitas kantor dan pabrik Makmur Mulyo Furniture Rattan milik Penggugat ;-----  
( Sesuai dengan Foto ) ;-----
- 24 Bukti P - 24 Surat Keterangan Nomor : 140/118/Des/VII/2011,tanggal 9 Juli 2011 Dari Pemerintah Desa Majasuka, Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka ;-----  
( Fotocopy ) ;-----
- 25 Bukti P- 25 Surat Keterangan Nomor : 593/150-Des, tanggal 7 September 2014 Dari Pemerintah Desa Majasuka, Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka ;-----  
( Fotocopy ) ;-----
- 26 Bukti P - 26 Surat undangan Nomor : 5.80/WKN.08/KNL.06/2015 Hal Penyelesaian utang dari Kantor Pelayanan Kekayaan

Halaman 43 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara & Lelang Cirebon yang ditujukan kepada Sdr. Ito Sarmiota / CV Dua Saudara ;-----  
( Sesuai dengan asli ) ;-----

27 Bukti P - 27 Berkas dokumen kredit atas nama Sumirah pada PT Bank Mega Tbk Cirebon ;-----

( Foto copy Sesuai dengan Fotocopy ) ;-----

28 Bukti P - 28 Berita kasus yang dialami Penggugat dalam Surat kabar Mingguan Nasional Kabar Pantura Tahun Ke - 3 Edisi 097,25 Juni-02 Juli 2014 ;-----

( Sesuai dengan Surat kabar Asli ) ;-----

29 Bukti P - 29 Berita kasus yang dialami Penggugat dalam Surat kabar Mingguan Nasional kabar Pantura Tahun Ke-3 Edisi 100,01 -07 September 2014 ;-----

( Sesuai dengan surat kabar asli ) ;-----

30 Bukti P - 30 Berita kasus yang dialami Penggugat dalam Surat kabar Mingguan Nasional kabar Pantura Tahun Ke-3 Edisi 101,01 -07 Oktober 2014 ;-----

( Sesuai dengan surat kabar asli ) ;-----

31 Bukti P - 31 Tanda bukti Penerimaan Laporan/Informasi Dugaan Tindak Pidana Korupsi Ke KPK ( Komisi Pemberantasan Korupsi ) dan Tanda Terima/Penyerahan Komisi Yudisial Republik Indonesia ;-----

( Fotocopy sesuai Fotocopy ) ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil – dalil Jawabannya, Tergugat telah menyampaikan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup diberi tanda Bukti T – 1 sampai dengan Bukti T – 19, terinci sebagai berikut:-----

1. Bukti T- 1 Buku Tanah SHM No. 664 / Majasuka ;-----  
( Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----

2. Bukti T- 2 Surat Ukur No. 3288/1997 Tanggal 22-10-1997 SHM No.664/Majasuka ;-----  
( Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----

Halaman 44 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T- 3 Berkas Permohonan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 664/Majasuka ;-----  
(Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
4. Bukti T- 4 Buku Tanah SHM No. 665/Majasuka ;-----  
(Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
5. Bukti T -5 Surat Ukur No.3279/1997 Tanggal 22-10-1997,SHM No. 665/Majasuka ;-----  
(Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
6. Bukti T- 6 Berkas Permohonan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 665/Majasuka ;-----  
( Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
7. Bukti T- 7 Buku Tanah SHM No. 625/Majasuka ;-----  
(Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
8. Bukti T- 8 Surat Ukur No.418/1996 Tanggal 08-05-1996,SHM No. 625/Majasuka ;-----  
(Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
9. Bukti T- 9 Berkas Permohonan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 625/Majasuka ;-----  
( Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
10. Bukti T- 10 Fotocopy Buku Tanah SHM No. 624/Majasuka ;-----  
(Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
11. Bukti T- 11 Surat Ukur No.203 /1996 Tanggal14-03-1996,SHM No. 625/Majasuka ;-----  
(Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
12. Bukti T- 12 Berkas Permohonan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 624/Majasuka ;-----  
( Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
13. Bukti T- 13 Gugatan Perkara No. 81/Pdt.G/2013/PN.CN ;-----  
(Fotocopy ) ;-----
14. Bukti T- 14 Risalah Panggilan No. 81/Pdt.G/2013/PN.CN Jo No. 01/Pen.Pdt/2014/PN.Mjl ;-----  
(Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----
15. Bukti T- 15 Surat Kuasa Nomor : 17/600.32.10/1/2014 Perkara No.81/Pdt.G/2013/PN.CN ;-----  
(Fotocopy sesuai dengan tindasan ) ;-----
16. Bukti T- 16 Surat Peringatan I,II, dan III yang ditujukan kepada Sdri.

Halaman 45 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lily Muliono ;-----

( Fotocopy ) ;-----

17. Bukti T- 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 beserta perubahannya ;-----

( Fotocopy ) ;-----

18. Bukti T -18 Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang/Permohonan Lelang Nomor : 1014/CBYS/13 ;-----

(Fotocopy) ;-----

19. Bukti T- 19 Pengumuman Pertama dan Kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan ;-----

( Fotocopy ) ;-----

Bahwa untuk menguatkan alasan-alasan Jawabannya, Tergugat II Intervensi menyampaikan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup diberi tanda Bukti T.II int.-1 sampai dengan Bukti T.II int.-7, terinci sebagai berikut:-----

1. Bukti T II Int - 1 Surat Gugatan Pihak Penggugat di Pengadilan Negeri Cirebon ;-----

( Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----

2. Bukti T II Int - 2 Salinan Putusan Perkara No. 81/Pdt.G/2013/PN.Cbn ;-- (Fotocopy sesuai dengan salinan) ;-----

3. Bukti T II Int - 3 Grosee Risalah Lelang No.462/2013 Tanggal 23 Oktober 2013 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon ;-----

(Fotocopy sesuai dengan aslinya ) ;-----

4. Bukti T II Int- 4 Sertipikat Hak Milik No. 624, Surat Ukur No.203/1997 atas nama Andy Liem ;-----

(sesuai dengan asli) ;-----

5. Bukti T II Int -5 Sertipikat Hak Milik No. 625, Surat Ukur No.418/1996 atas nama Andy Liem ;-----

(sesuai dengan asli) ;-----

6. Bukti T II Int- 6 Sertipikat Hak Milik No. 664, Surat Ukur No.3288 /1997 atas nama Andy Liem ;-----

(sesuai dengan asli) ;-----

Halaman 46 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T II Int- 7      Sertipikat Hak Milik No. 665, Surat Ukur No.3279/1997  
atas nama Andy Liem ;-----  
(sesuai dengan asli) ;-----

Bahwa, selain bukti tertulis untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Pihak  
Penggugat juga telah mengajukan 3 ( tiga ) orang saksi sebagai berikut ;-----

1. Muhamad Hayat, pada intinya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- saksi menerangkan sebagai Ketua salah satu Ormas ( Organisasi Masyarakat ) yang ada di kota Cirebon yang peduli akan kasus yang menimpa Ibu Lily ;-----
- saksi menerangkan bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan dari perkenalan tersebut saksi diajak oleh Penggugat untuk mendampingi ke kantor Balai Lelang ;-----
- Saksi pernah menemani Bu Lily bertemu pihak Bank Mega membicarakan penyelesaian masalah kredit di Bank Mega ;-----
- saksi menerangkan bahwa, saksi hadir dan menyaksikan proses lelang berlangsung dari awal sampai akhir ;-----
- saksi menerangkan bahwa pada saat proses lelang berjalan selain Pejabat Lelang, Bank Mega, Ibu Lily yang hadir, pada saat itu hanya ada 1 ( satu ) orang peserta lelang saja yang hadir tidak ada peserta lainnya yang diketahui saksi orang tersebut bernama Andy Liem ;-----
- saksi menerangkan bahwa Kantor Balai lelang mengetuk Palu dan menyatakan Pemenang Lelang bernama Andy Liem ;-----
- saksi menerangkan bahwa, atas Lelang tersebut Pihak Ibu Lily merasa keberatan karena tidak sesuai dengan Nilai Hutang dan harga Lelang jauh di bawah harga standar namun keberatan pihak Ibu Lily tidak ada tanggapan dari Pihak KPKNL ( Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan

Halaman 47 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang ) Cabang Cirebon hanya dikatakan kepada pihak yang keberatan  
silahkan sampaikan ke pihak Bank Mega ;-----

- saksi menerangkan kepada Ibu Lily untuk maju terus jangan sampai  
putus asa sampai mendapat keadilan ;-----

(Untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara  
persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam  
putusan ini ) ;-----

2. Tarjo, pada intinya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- saksi menerangkan bahwa, saksi menjabat sebagai Kaur Pemerintahan ;---
- saksi menerangkan bahwa, memang benar Penggugat memiliki tanah  
beserta bangunan pabrik pengelolaan Kayu ( pabrik Meubel ) yang berada  
di Wilayah kerjanya ;-----
- saksi menerangkan bahwa, saksi tidak mengetahui proses lelang dalam  
kasus Ibu Lily dengan pihak lain ;-----
- saksi menerangkan bahwa saksi juga tidak mengetahui proses balik nama  
antara Ibu Lily dengan pihak lain ;-----
- saksi menerangkan bahwa, saksi tidak mengetahui ada masalah pihak lain  
yang mirip dengan masalah Ibu Lily ;-----
- saksi menerangkan bahwa, Pihak Desa tidak dilibatkan dan tidak ada  
keterkaitan dari awal sampai akhir dalam proses peralihan antara Pihak Ibu  
Lily dengan pihak – pihak lain yang terkait ;-----
- Saksi menerangkan pihak desa pernah mendapat surat dari Bank Bukopin  
untuk Pak Ito ;-----
- Saksi menerangkan tidak pernah mendapat surat berkaitan pinjaman bu  
Lily ke bank Mega ;-----
- saksi menerangkan bahwa pihak Desa hanya dihadirkan oleh para pihak  
apabila terjadi AJB ( akta jual beli ) antara pihak sebagai saksi untuk

Halaman 48 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



dicatatkan di Buku Desa ;-----

(Untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ) ;-----

3. Frida Stella, pada intinya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- saksi menerangkan bahwa, saksi adalah kenalan lama yang baru bertemu kembali dengan Ibu Lily setelah sekian lama tidak berkomunikasi ;-----
- saksi menerangkan bahwa, saksi mendapat banyak cerita dari Ibu Lily mengenai kasus yang menyimpannya berkaitan dengan tanahnya yang sudah dilelang atas permohonan Bank Mega kepada KPKNL ( Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang ) Cabang Cirebon yang menurut Ibu Lily tidak sesuai dengan Prosedur dan banyak kejangalan ;-----
- saksi menerangkan bahwa, saksi juga pernah diajak oleh Ibu Lily untuk mendampingi dan menemui Andy Liem sebagai Pihak pemenang Lelang untuk membicarakan dan mencari solusi jalan tengah mengenai masalah antara Pihak Ibu Lily dan Pihak Andy Liem namun belum ada kata sepakat diantara mereka ;-----
- saksi menerangkan bahwa, saksi juga pernah diajak ke Bank Mega untuk bertemu Bapak Irman Permana untuk membicarakan masalah Ibu Lily namun tidak ada solusi dan titi temu antara Bank Mega dan Pihak Ibu Lily ;-
- saksi menerangkan bahwa, saksi tidak tahu menahu mengenai Proses Pelelangan dari awal sampai akhir ;-----
- saksi menerangkan bahwa, saksi tidak tahu menahu mengenai Proses Peralihan Balik Nama ;-----
- saksi menerangkan bahwa, saksi hanya peduli akan nasib Ibu Lily sebagai sahabat yang memperjuangkan Haknya ;-----

(Untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan



ini ) ;-----

Bahwa, selain bukti tertulis untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan 3 ( tiga) orang saksi sebagai berikut ;-----

1. Irman Permana, pada intinya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- saksi menerangkan bahwa, lelang dilakukan karena Debitur ( bu Lily ) tidak bisa membayar kewajibannya kepada pihak Kreditur ( Bank Mega )
- saksi menerangkan bahwa, prosedur lelang asset milik debitur sudah melalui tahapan – tahapan yang sesuai dengan aturan yang ada baik secara tertulis maupun tidak tertulis yang disampaikan kepada pihak yang terkait ;-----
- saksi menerangkan bahwa, Bank Mega sebagai pemohon lelang atas asset milik debitur atas nama Ibu Lily Muliono yang diagunkan kepada Pihak Bank Mega untuk dilelang oleh Pihak KPKNL Cabang Cirebon ;----
- saksi menerangkan bahwa, sebelum lelang dilaksanakan Pihak Bank Mega sudah mencoba berkomunikasi secara langsung dan bertemu dengan Pihak Ibu Lily untuk membicarakan permasalahan hutang piutangnya namun belum dicapai kata sepakat dari pihak Ibu Lily sehingga Pihak Bank Mega melayangkan Surat Peringatan 1,2,3 ;-----
- saksi menerangkan bahwa, setiap proses pelelangan yang akan dilaksanakan sebelumnya Pihak Bank akan membuat pengumuman di Media Cetak agar semua pihak yang terkait mengetahuinya dan memberi tanggapan maupun sanggahannya ;-----
- saksi menerangkan bahwa, setiap jarak antara Surat Peringatan 1 ke Surat Peringatan berikutnya sudah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku dan apabila sampai tenggang waktu yang telah ditentukan tidak ada juga tanggapan dari Debitur maka Pihak Bank berhak mengajukan Permohonan Pelelangan kepada KPKNL untuk melelang ;-----

Halaman 50 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ) ;-----

2. Mustika Retno Wardhani, pada intinya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- saksi menerangkan bahwa, sesuai dengan berkas yang berkaitan dengan masalah antara Bank Mega Cabang Cirebon dengan Pihak Ibu Lily, Pemenang Lelang ( Atas nama Andy Liem ) serta Pihak KPKNL Cabang Cirebon sudah dipelajari oleh Kantor KPKNL Wilayah Regional Bandung yang sudah mendapat tembusannya dan intinya proses pelelangan sudah sesuai dengan Perundang -undangan serta Peraturan yang berlaku ini dapat dilihat dari bundel yang ada proses pelelangan dari awal sampai akhir antara Pihak Ibu Lily dengan Bank Mega sudah dilampirkan serta sudah dilalui sesuai tahapan yang ada ;-----
- Saksi menerangkan lelang yang dilaksanakan adalah lelang eksekusi hak tanggungan ;-----
- saksi menerangkan bahwa, Prosedur Pelelangan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106 /PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;-----
- saksi menerangkan bahwa, Proses pelelangan telah selesai dan telah dituangkan dalam Berita Acara Lelang berbentuk Putusan Akta Otentik yang disebut Grosse Risalah Lelang ;-----
- saksi menerangkan bahwa 1 ( satu ) Bundel Berkas proses pinjaman sampai Proses Pelelangan dari awal sampai akhir atas nama Lily Muliono sudah diarsipkan di Kantor KPKNL Wilayah Regional Bandung apabila sewaktu – waktu diperlukan pihaknya akan menunjukan sebagai Bukti baik diminta oleh Pihak Bank yang terkait maupun diminta oleh

Halaman 51 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pengadilan ;-----

- (Untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ) ;-----

3. Drs. Yuyus Nurwahyuni, pada intinya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- saksi menerangkan bahwa, saksi mendapat laporan dari Manager Bagian Kredit Pinjaman bahwa ada Debitur atas nama Lily Muliono tidak bisa memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran kredit pinjamannya yang oleh pihak bank Mega dikategorikan sebagai Nasabah /Peminjam Kredit yang macet.;-----
- saksi menerangkan bahwa, apabila peminjam kredit tidak bisa memenuhi kewajibannya maka pihak bank berhak untuk melelang jaminannya dan dalam hal ini atas pinjaman Ibu Lily yang macet pihak Bank sudah berulang kali memanggil pihak Ibu Lily untuk dapat menyelesaikan pinjamannya namun dari komunikasi secara langsung maupun sudah melalui Surat Peringatan ke 1,2 bahkan ke 3 tidak ada jalan keluar antara Pihak Bank Mega dengan Pihak Ibu Lily maka untuk menghindari kerugian Bank Mega bermohon ke Kantor KPKNL untuk melelang Hak Tanggungan milik Ibu Lily
- saksi menerangkan sebelum dilakukan lelang sudah dipublikasikan pengumuman akan dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan ;-----
- saksi menerangkan bahwa, lelang terhadap jaminan Pihak Ibu Lily sudah pernah dilakukan untuk pertama kali pada tanggal 23 Oktober 2012 namun pada proses lelang yang pertama tidak ada peminatnya baru di lelang untuk yang ke 2 kalinya pada tanggal 23 Oktober 2013 baru ada peminatnya dan telah ditetapkan oleh Kantor Balai Lelang pemenang lelang atas nama Andy Liem ;-----
- saksi menerangkan yang menentukan nilai obyek yang dilelang berpatokan

Halaman 52 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada nilai likuidasi bank mega ;-----

- saksi menerangkan pihak bank mega sudah memberi kesempatan kepada Debitur ( Ibu Lily ) untuk menjual sendiri asetnya ;-----
- saksi menerangkan bahwa, atas proses lelang dan atas pemenang lelang pihak Ibu Lily keberatan dan mengajukan keberatan sampai mengajukan gugatan baik di Pengadilan Negeri maupun yang sekarang sedang berjalan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung namun terhadap keberatan maupun gugatan dari Pihak Ibu Lily dalam hal ini Pihak Bank Mega merasa sudah benar dan sesuai dengan Perjanjian yang telah disepakati dari awal antara Pihak Kreditur dan Pihak Debitur ;-----

(Untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ) ;-----

Bahwa, Pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 18 Maret 2015 didalam persidangan ;-----

Bahwa, baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan yang seadil –adilnya;-----

Bahwa sesuatu yang terjadi dipersidangan yang belum tercantum dalam putusan ini dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut oleh Tergugat adalah : -----

1. Sertipikat Hak Milik Nomor: 665/Desa Majasuka, terbit tanggal 04 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1997 Nomor: 3279/1997, luas 244

Halaman 53 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m<sup>2</sup>, atas nama Ny. Lily Muliono dan Tuan Dedy Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 16 Desember 2013, terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka (*vide bukti T II Int-7*);-----

2. Sertipikat Hak Milik Nomor: 664/Desa Majasuka, terbit tanggal 04 Desember 1997, Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1997 Nomor: 3288/1997, luas 478 m<sup>2</sup>, atas nama Ny. Lily Muliono dan Tuan Dedy Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 16 Desember 2013, terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka (*vide bukti T II Int-6*);-----
3. Sertipikat Hak Milik Nomor: 625/Desa Majasuka, terbit tanggal 29 Juli 1996, Gambar Situasi tanggal 08 Mei 1996 Nomor: 418/1996, luas 1.840 m<sup>2</sup>, atas nama Ny. Lily Muliono dan Tuan Dedy Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 12 Desember 2013, terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka (*vide bukti T II Int-5*);-----
4. Sertipikat Hak Milik Nomor: 624/Desa Majasuka, terbit tanggal 26 Maret 1996, Gambar Situasi tanggal 14 Maret 1996 Nomor: 203/1996, luas 1.800 m<sup>2</sup>, atas nama Ny. Lily Muliono dan Tuan Dedy Muliono yang beralih kepada Andy Liem tanggal 12 Desember 2013, terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka (*vide bukti T II Int-4*);-----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang Nomor: 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah memanggil secara sah dan patut pihak ketiga yang namanya tercatat dalam surat keputusan obyek sengketa yaitu Andy Liem;-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 10 Desember 2014 Pengadilan melalui sekretariat bagian umum telah menerima surat permohonan masuk sebagai pihak ke-tiga (intervensi) dari Andy Liem yang disampaikan oleh Kuasa Hukumnya

Halaman 54 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samuel E. Raming, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 November 2014;-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon Intervensi, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada persidangan tanggal 31 Desember 2014 secara lisan menyatakan keberatan dengan masuknya pihak ke-tiga, sedangkan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan tanggapan secara lisan pula yang pada pokoknya tidak keberatan atas Permohonan Intervensi *in litis*;-----

Menimbang, bahwa permohonan Intervensi tersebut telah diputus dengan Putusan Sela Nomor: 98/G/2014/PTUN-BDG, tanggal 31 Desember 2014 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi dan menyatakan Pemohon Intervensi sebagai pihak dalam sengketa nomor: 98/G/2014/PTUN-BDG dan mendudukkannya sebagai pihak Tergugat II Intervensi, Putusan Sela mana selengkapnya termuat dan menjadi satu kesatuan dengan Berita Acara Sidang; ---

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan jawaban tertanggal 4 Desember 2014 yang di dalamnya memuat adanya Eksepsi-eksepsi, demikian juga dengan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Tanggapannya tertanggal 2 Januari 2015 yang di dalamnya juga memuat adanya Eksepsi-eksepsi, sehingga sebelum mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok sengketanya, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tersebut ; -----

I. **DALAM EKSEPSI**;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi-eksepsi dari Tergugat pada pokoknya memuat hal-hal sebagai berikut : -----

1. Eksepsi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan ; -----
2. Eksepsi mengenai gugatan telah lewat waktu ; -----
3. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat *Obscuur Libel* ; -----

Halaman 55 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi juga telah menyampaikan Eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Eksepsi mengenai gugatan telah lewat waktu ; -----
2. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat *Obscur Libel* ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah membantah di dalam Repliknya tertanggal 14 Januari 2015, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, kecuali yang diakui Penggugat dalam replik, selanjutnya atas Replik Penggugat, masing-masing Tergugat telah menyanggah di dalam Dupliknya tertanggal 28 Januari 2015 dan Tergugat II Intervensi telah menyanggah di dalam Dupliknya tertanggal 21 Januari 2015 yang pada pokoknya baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi menolak semua dalil Penggugat dan tetap pada jawabannya;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang telah dibantah oleh Penggugat, Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut.-----

1. Mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat adalah gugatan perkara perdata, yaitu sengketa terhadap bidang tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 665, 664, 624, 625 Desa Majasuka seluas 4.362 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Lily Mulyono dan Tuan Dedi Mulyono yang telah dibalik nama oleh Tergugat sehingga Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan **Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, yang berbunyi: "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu*

Halaman 56 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;-*

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempertimbangkan surat keputusan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat (*vide* bukti T II Int-7, bukti T II Int-6, bukti T II Int-5 dan bukti T II Int-4) jelas terlihat bahwa keempat Surat Keputusan *in litis* merupakan Penetapan yang berbentuk tertulis, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang dalam hal ini merupakan bagian dari penyelenggara urusan pemerintahan di tingkat Kabupaten yang secara konkret melakukan suatu tindakan hukum tata usaha negara yaitu melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah dari atas nama Ny. Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono beralih kepada Andy Liem. Surat Keputusan tersebut secara yuridis didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bersifat konkret yang berarti tidak abstrak tetapi berbentuk tertentu atau dapat ditentukan sebagaimana keempat obyek sengketa *in litis*, ditujukan secara individual tidak ditujukan untuk umum, melainkan sudah jelas kepada siapa ditujukan, baik terhadap alamat maupun hal yang dituju, demikian halnya Surat Keputusan obyek sengketa adalah ditujukan pribadi kepada Andy Liem yang dalam sengketa *in litis* sebagai pihak yang berkepentingan (Tergugat II Intervensi), final artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah merupakan keputusan akhir yang dapat dilaksanakan, artinya akibat hukum yang ditimbulkan serta yang dimaksudkan sudah merupakan akibat hukum yang definitif, dengan adanya pencatatan

Halaman 57 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak atas tanah yang kemudian diterbitkan Surat Keputusan obyek sengketa oleh Tergugat pada tanggal 11 Desember 2013 dan 12 Desember 2013 sudah bersifat definitif tanpa memerlukan adanya persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain yang kemudian melahirkan hubungan hukum antara tanah yang tercatat dalam keempat Obyek Sengketa dengan Andy Liem yaitu adanya pengakuan hak atas tanah bagi Andy Liem ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Surat Keputusan *in litis* telah memenuhi semua unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan 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, sehingga dapat digugat dan Peradilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Keputusan *in litis* merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara dan berdasarkan dalil gugatan Penggugat, yang menjadi permasalahan dalam gugatan *in litis* adalah mengenai pencatatan peralihan hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 665, 664, 624 dan 625 Desa Majasuka yang semula atas nama Ny. Lily Mulyono dan Tuan Dedi Mulyono beralih menjadi atas nama Andy Liem, menurut Majelis Hakim tindakan Tergugat mencatat peralihan hak atau membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 665, 664, 624 dan 625 Desa Majasuka merupakan Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang melahirkan hubungan hukum antara tanah yang tercatat dalam keempat bidang tanah Obyek Sengketa dengan Andy Liem, sehingga sengketa yang timbul akibat tindakan Tergugat *in litis* merupakan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Halaman 58 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki wewenang untuk memeriksa, menyelesaikan serta memutus sengketa *in litis*; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki wewenang untuk memeriksa, menyelesaikan serta memutus sengketa *in litis*, maka Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima; -----

2. Mengenai gugatan telah lewat waktu; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya mempermasalahkan mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat sebagaimana diatur dalam **Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** yang berbunyi: *gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*-----

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan angka 9 Penggugat mendalilkan baru mengetahui keempat Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 20 Oktober 2014 setelah menerima Salinan resmi Putusan Nomor: 81/Pdt.G/2013/PN. Cbn, dan dalil ini dibantah oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, hal mana menurut dalil Tergugat (jawaban Dalam Eksepsi point B) Penggugat telah mengetahui terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* setidaknya sejak tanggal 9 September 2011 yaitu sejak dibuatnya Akta Hak Tanggungan karena SHM Nomor 665 dan 664 terbit tanggal 4 Desember 1997, SHM Nomor 625 terbit tanggal 29 Juli 1996 dan SHM Nomor 624 Desa Majasuka terbit pada tanggal 26 Maret 1996, sedangkan menurut dalil Tergugat II Intervensi (jawaban Dalam Eksepsi angka 1) Penggugat sudah mengetahui adanya pencatatan peralihan hak oleh Tergugat

Halaman 59 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Penggugat pada tanggal 9 Desember 2013 telah mendaftarkan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Cirebon dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka dan Andy liem telah dijadikan pihak dalam perkara tersebut ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengetahui terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* setidaknya-tidaknya sejak tanggal 9 September 2011 yaitu sejak dibuatnya Akta Hak Tanggungan karena SHM Nomor: 665 dan 664 terbit tanggal 4 Desember 1997, SHM Nomor: 625 terbit tanggal 29 juli 1996 dan SHM Nomor: 624 Desa Majasuka terbit pada tanggal 26 Maret 1996 menurut Majelis Hakim adalah tidak berdasar hukum karena tindakan hukum tata usaha negara yang disengketakan dalam sengketa ini adalah tindakan Tergugat yang melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah dari atas nama Ny. Lily Muliono dan Tuan Dedy Muliono beralih kepada Andy Liem, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut yang dijadikan acuan menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan adalah sejak kapan Penggugat mengetahui terjadinya peralihan hak atas tanah obyek sengketa dikaitkan dengan tanggal pendaftaran gugatan, bukan tanggal penerbitan awal Surat Keputusan *in litis* ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan Penggugat sudah mengetahui adanya pencatatan peralihan hak oleh Tergugat karena Penggugat pada tanggal 9 Desember 2013 telah mendaftarkan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Cirebon dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka dan Andy liem telah dijadikan pihak dalam perkara tersebut, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa dalil tersebut tidak berdasarkan hukum karena bila dicermati Surat Keputusan Obyek Sengketa, peralihan hak baru terjadi tanggal 12 Desember 2013 dan 16 Desember 2013 sehingga mustahil pada tanggal 9 Desember 2013 Penggugat sudah mengetahui adanya pencatatan peralihan hak oleh Tergugat ; -----

Halaman 60 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



Menimbang, bahwa meskipun Penggugat mendalilkan baru mengetahui keempat Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 20 Oktober 2014 setelah menerima Salinan resmi Putusan Nomor: 81/Pdt.G/2013/PN. Cbn, tetapi berdasarkan bukti P.12 berupa Memori Banding Tambahan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Majalengka, tanggal 21 Agustus 2014 dalam perkara Perdata Nomor: 06/Pdt Plw/2014/PN Mjl tertanggal 9 Oktober 2014, dalam memori banding tambahan tersebut Penggugat telah mendalilkan terjadinya peralihan nama dalam sertipikat Obyek Sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat secara hukum Penggugat telah mengetahui terjadinya peralihan hak pada saat mendengar Putusan Pengadilan Negeri Majalengka dalam perkara Perdata Nomor: 06/Pdt Plw/2014/PN Mjl pada tanggal 21 Agustus 2014, dengan demikian tanggal tersebut merupakan tanggal dimana Penggugat baru mengetahui obyek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan adalah didasarkan pada saat Penggugat mengetahui adanya pencatatan peralihan hak atas obyek sengketa yaitu pada tanggal 21 Agustus 2014, dan oleh karena gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 6 November 2014, maka pengajuan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang dimungkinkan dan belum daluwarsa, sehingga terhadap Eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi mengenai gugatan telah lewat waktu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima; -----

3. Gugatan Penggugat *Obscur libel*; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan objek gugatan kabur karena objek sengketa tidak jelas mempersoalkan antara masalah pencatatan balik nama diantara Penggugat serta masalah Perubahan Data Pendaftaran dan mencampur adukkan antara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa Tata Usaha Negara dan Sengketa Perdata yang kewenangannya saling berbeda, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa dalam ruang lingkup hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara untuk menilai apakah gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) ataukah tidak adalah berpedoman pada ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang intinya Gugatan Penggugat harus memuat:-----

- a. Identitas Penggugat atau kuasanya ; -----
- b. Nama Jabatan dan tempat kedudukan Tergugat ; -----
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan ; ----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti gugatan Penggugat ternyata telah memuat dengan jelas identitas Penggugat atau kuasanya, Nama Jabatan dan tempat kedudukan Tergugat, serta telah pula memuat dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan Pengadilan, hal mana dalam posita gugatan Penggugat telah dinyatakan pada pokoknya tindakan Tergugat mengeluarkan obyek sengketa bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan pula dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka dalam petitumnya Penggugat memohon kepada Pengadilan agar obyek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut obyek sengketa tersebut; -----

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam Eksepsinya mengenai ketidakjelasan Penggugat mempersoalkan antara masalah pencatatan balik nama diantara Penggugat serta masalah Perubahan Data Pendaftaran dan mencampur adukkan antara sengketa Tata Usaha Negara dan Sengketa Perdata yang kewenangannya saling berbeda, hal yang demikian menurut pendapat Majelis Hakim bukanlah Eksepsi yang bersifat Eksepsif dan telah memasuki materi pokok sengketa,

Halaman 62 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



sehingga terhadap Eksepsi yang demikian akan dipertimbangkan bersama-sama dengan materi pokok gugatan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah memuat dengan jelas identitas Penggugat atau kuasanya, Nama Jabatan dan tempat kedudukan Tergugat, serta memuat pula dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan Pengadilan, maka sesuai ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara syarat Gugatan Penggugat telah terpenuhi, dengan demikian gugatan Penggugat jelas tidak dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*); -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan pasal 56 ayat 1 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan Gugatan penggugat adalah tidak jelas dan kabur (*obscuurlibel*) dinilai sebagai suatu Eksepsi yang tidak berdasar menurut hukum dan haruslah dinyatakan tidak diterima, selanjutnya cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan mengenai Pokok Sengketanya: -----

**II. DALAM POKOK SENKETA**; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai materi pokok sengketa ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah memohon dinyatakan batal atau dinyatakan tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 665, 664, 625 dan 624 Desa Majasuka atas nama Nyonya Lily Mulyono dan Tuan Dedi Mulyono



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralih atas nama Andy Liem (*vide* bukti T II Int-7, bukti T II Int-6, bukti T II Int-5 dan bukti T II Int-4) ;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan prinsip hukum administrasi, suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara tidak boleh terdapat suatu cacat yuridis dari segi wewenang penerbitan, prosedural formal penerbitan, substansi materiil serta tidak boleh bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) (*vide* 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 Negara) ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar keempat Surat Keputusan Obyek Sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dengan alasan yang pada intinya bahwa Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Obyek Sengketa *in litis* telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) (*vide* 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 Negara) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah menyangkal dengan Jawabannya, yang pada intinya memberikan alasan, yaitu Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Obyek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam mempertahankan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-31 serta telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, sedangkan Tergugat dalam menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-19 serta telah mengajukan 3 (tiga)

Halaman 64 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang Saksi, sementara Tergugat II Intervensi dalam menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat telah pula mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T2 I-1 sampai dengan T2 I-7 dan mengajukan saksi sebagaimana yang diajukan Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan melakukan pengujian keabsahan terhadap keputusan Obyek Sengketa *in litis* dengan menggunakan tolak ukur 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 Negara, yaitu apakah penerbitan keputusan Obyek Sengketa telah sesuai atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ? ;-----

Menimbang, bahwa dalam pengujian legalitas keputusan Obyek Sengketa menurut penjelasan resmi Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, meliputi antara lain :-----

1. Dari segi kewenangan, yaitu apakah Tergugat mempunyai kewenangan atau tidak dalam menerbitkan keputusan Obyek Sengketa ;-----
2. Dari segi prosedur, yaitu apakah prosedur penerbitan keputusan Obyek Sengketa telah sesuai atau tidak dengan prosedur formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ;-----
3. Dari segi substansi, yaitu apakah secara substansi penerbitan keputusan Obyek Sengketa telah sesuai atau tidak dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara, memperhatikan bukti-bukti, Majelis Hakim dalam persidangan memperoleh fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi, yaitu fakta-fakta sebagai berikut :-----

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 664 dan 665 Desa Majasuka terbit tanggal 4 Desember 1997, Sertipikat Hak Milik Nomor 624 Desa Majasuka terbit tanggal

Halaman 65 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Maret 1996, Sertipikat Hak Milik Nomor 625 Desa Majasuka terbit tanggal 29 Juli 1996 dan keempatnya ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka (*vide* bukti P-3, P-4, P-5, P-6) ;-----

- Bahwa pada tanggal 25 Maret 2008 Tergugat telah melakukan pencatatan Penggugat sebagai pemegang keempat Surat Keputusan Obyek Sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 664, 665, 624 dan 625 Desa Majasuka tanggal 25 Maret 2008 ; -----
- Bahwa Obyek Sengketa *in litis* telah dijadikan jaminan kredit fasilitas pembiayaan mega usaha kecil menengah (Mega UKM) oleh Penggugat (*vide* bukti P-2) ; -----
- Bahwa terhadap Obyek Sengketa *in litis* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (*vide* bukti P-8, T-1, T-4, T-7, T-10, T II Int-4, T II Int-5, T II Int-6 dan T II Int-7) ;-----
- Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2013, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon telah melakukan penjualan lelang atas keempat bidang tanah yang tersebut dalam Obyek Sengketa dan sebagai pembeli obyek lelang adalah Andy Liem (*vide* bukti P-9, T-3, T-6, T-9, T-12 dan T2 I-3) ;-----
- Bahwa atas hasil lelang tersebut, Penggugat telah mengajukan gugatan perlawanan ke Pengadilan Negeri Majalengka yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Majalengka dengan putusan pada pokoknya menyatakan menolak perlawanan pelawan untuk seluruhnya, dan terhadap putusan tersebut Penggugat telah melakukan upaya hukum banding (*vide* bukti P.11, P.12 dan T.14); -----
- Bahwa Penggugat juga telah mengajukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Cirebon yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cirebon dengan putusan pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan terhadap putusan tersebut

Halaman 66 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah melakukan upaya hukum banding (*vide* bukti P-13, T-13 = T2I-1 dan T2 I-2) ;-----

- Bahwa pada tanggal 12 Desember 2013 Tergugat telah mencatat peralihan hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 624 dan 625 Desa Majasuka yang semula atas nama Nyonya Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono menjadi atas nama Andy Liem (*vide* bukti T-7, T-10, T2 I-4 dan T2 I-5) ;-----
- Bahwa pada tanggal 16 Desember 2013 Tergugat telah mencatat peralihan hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 664 dan 665 Desa Majasuka yang semula atas nama Nyonya Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono menjadi atas nama Andy Liem (*vide* bukti T-1, T-10, T2 I-6 dan T2 I-7) ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi, Bukti Surat Para Pihak, Keterangan saksi-saksi serta Kesimpulan Para Pihak, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi permasalahan hukum dalam sengketa ini adalah “ ***Apakah Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa in litis terdapat cacat yuridis, baik dari segi prosedural-formal maupun substansi-materiil atau melanggar Asas–Asas Umum Pemerintahan yang Baik atau sebaliknya ?*** ;-----

Menimbang, bahwa dalam rangka usaha mencari kebenaran materiil, maka sesuai ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam bagian penjelasan menerangkan bahwa Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan dan siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa saja yang harus dibuktikan oleh para pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri, alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian dan kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan;-----

Halaman 67 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan di atas maka Majelis Hakim dalam mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut akan berpedoman pada bukti-bukti yang berkaitan dengan sengketa ini sedangkan bukti-bukti yang tidak relevan tetap dianggap sebagai bukti sah dan dilampirkan dalam berkas perkara ;-----

Menimbang, bahwa atas pokok permasalahan tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa yang pertama Majelis Hakim akan mempertimbangkan ***“Apakah Tergugat berwenang untuk menerbitkan serta menandatangani surat keputusan Obyek Sengketa ?”***-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan **Pasal 1 Ayat (12) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** telah ditegaskan bahwa *“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 Surat Keputusan *in litis* berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 624 Desa Majasuka tertanggal 26 Maret 1996, Sertipikat Hak Milik Nomor 625 Desa Majasuka tertanggal 29 Juli 1996, Sertipikat Hak Milik Nomor 664 dan 665 Desa Majasuka tertanggal 4 Desember 1997 mengacu pada peraturan dasar yang mengaturnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Menimbang, bahwa pada peraturan dasar tersebut dijelaskan : -----  
**Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** *“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah*

Halaman 68 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain “ ; -----*

**Pasal 105 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : -----**

*“ Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :-----*

- a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk ; -----*
- b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan “ ; -----*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat Kepala Kantor Pertanahan memperoleh kewenangan secara atributif yaitu kewenangan yang diberikan secara langsung oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka merupakan pejabat yang ditunjuk sehingga memiliki wewenang untuk menerbitkan Obyek Sengketa *in litis* yaitu mencatat peralihan hak atas tanah Obyek sengketa yang telah didaftarkan berdasarkan pembelian lelang yang dimuat dalam risalah lelang dan dibuat oleh Pejabat Lelang ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menilai apakah penerbitan Surat Keputusan *in litis* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 665, 664, 624 dan 625 Desa Majasuka yang semula atas nama Ny. Lily Mulyono dan Tuan Dedi Mulyono

Halaman 69 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralih menjadi atas nama Andy Liem yang pencatatan peralihan haknya ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Majalengka dari segi prosedural formal maupun substansial materiil bertentangan atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka harus diuji apakah proses penerbitan Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai atau tidak dengan prosedur dan syarat-syarat yang ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa Prosedur Pencatatan Peralihan Hak atas tanah berdasarkan lelang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Paragraf 2 mengenai Pemindahan Hak Dengan Lelang, Pasal 41 dan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 108 ;-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan **Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** disebutkan : ----

*“ Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:-----*

*a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan ;-----*

*b. 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 diberikannya sertipikat tersebut ; atau; -----*

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

*c. bukti identitas pembeli lelang ;-----*

*d. bukti pelunasan harga pembelian” ; -----*

Halaman 70 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan **Pasal 108 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** menambahkan adanya lampiran yang menjadi persyaratan dalam permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang, yaitu : -----

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti T-3, T-6, T-9 dan T-12, dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Obyek sengketa *in litis*, telah dilampirkan dokumen-dokumen persyaratan berupa kutipan risalah lelang Nomor : 462/2013 yang menetapkan Andy Liem sebagai pembeli obyek lelang, Sertipikat Hak Milik atas tanah yang di lelang berupa Sertipikat Nomor 665, 664, 625 dan 624 Desa Majasuka atas nama Nyonya Lily Mulyono dan Tuan Dedi Mulyono, bukti identitas Andy Liem sebagai pemenang lelang berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga, bukti pelunasan harga pembelian lelang berupa kuitansi Nomor : 95/2013, bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan melalui Bank Jabar Banten Cabang Majalengka dengan Nomor Transaksi: T-138536/2013 serta bukti pelunasan pembayaran PPh Nomor 438 ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa dalam sengketa *in litis*, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari atas nama Nyonya Lily Mulyono dan Tuan Dedi Mulyono beralih kepada Andy Liem yang didasarkan pada lelang telah memenuhi persyaratan-persyaratan

Halaman 71 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana disebutkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas ;-----

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan ketentuan Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa secara prosedural formal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena penerbitan Surat Keputusan tersebut telah dilakukan dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, oleh karenanya terhadap sengketa *in litis* Majelis Hakim menilai terbitnya Surat Keputusan berupa Setipikat Hak Milik Nomor 665, 664, 625 dan 624, Desa Majasuka, yang semula atas nama Nyonya Lily Muliono dan Tuan Dedi Muliono beralih menjadi atas nama Andy Liem yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka, secara prosedural formal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai substansi materiil dari Obyek Sengketa *in litis* sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang, dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun dalam Pasal 105 sampai dengan 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur Pemindahan Hak Dengan Lelang, tidak terdapat ketentuan yang memberikan kewenangan atau mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menilai sejauh mana kebenaran dan keabsahan suatu proses lelang ;-----

Halaman 72 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati Obyek Sengketa *in litis* yang substansinya perihal pencatatan peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada lelang, oleh karena peraturan perundang-undangan hanya memberikan kewenangan kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka untuk memproses permohonan peralihan hak yang didaftarkan kepadanya setelah semua persyaratan terpenuhi berupa pencatatan, pencoretan dan lain-lain sebagaimana diatur dalam ketentuan dasarnya, menurut pendapat Majelis Hakim hal tersebut sudah sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan Tergugat tidak pernah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama Penggugat, sehingga Surat Keputusan Tergugat tentang Pengalihan Hak sebagaimana Obyek Sengketa adalah cacat hukum, terhadap hal tersebut pada persidangan sengketa ini Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa dalam Buku Tanah Maupun Sertipikat Hak Milik Nomor 624, 625, 664, 665 Desa Majasuka (bukti T-1, T-4, T-7, T-10, T II Int-4, T II Int-5, T II Int-6 dan T II Int-7) telah terdapat catatan pada kolom Sebab perubahan, Tanggal pendaftaran, No. Daftar Isian berupa catatan Hak Tanggungan yang didaftarkan atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT bernama Wiwin Widiyaningsih, S.H. , hal ini membuktikan bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tindak lanjut adanya perjanjian kredit yang diajukan Penggugat. Dengan demikian terhadap dalil Penggugat mengenai belum diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya dan tidak berdasar hukum.;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai bahwa dari segi substansi materiil tindakan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan *in litis* tidak bertentangan dengan peraturan-perundang-undangan yang berlaku;-----

Halaman 73 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta maupun pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, dari segi prosedural formal maupun dari segi substansi materiil penerbitan keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa *in litis*, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik dari segi kewenangan, prosedural-formal maupun substansi-materiil serta tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sehingga gugatan Penggugat terhadap Tergugat haruslah dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat terhadap Tergugat dinyatakan ditolak sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan ;-----

Menimbang, bahwa dengan merujuk ketentuan Pasal 80 Jo. Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, segala dalil-dalil dan surat-surat bukti serta keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan telah diperiksa secara teliti oleh Pengadilan dan digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum sepanjang ada relevansinya dengan sengketa *a quo*, sedangkan untuk dalil-dalil dan surat-surat bukti serta keterangan saksi-saksi yang tidak relevan tetap terlampir dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;-----

Halaman 74 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait;-----

## M E N G A D I L I

### I. DALAM EKSEPSI: -----

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

### II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.270.000,00 (dua ratus tujuh puluh ribu rupiah); -----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari Rabu tanggal 25 Maret 2015 oleh kami **FARI RUSTANDI, S.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, **RUT ENDANG LESTARI, S.H.**, dan **RETNO NAWANGSIH, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 1 April 2015 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **RETNO WIDYATI, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung,

Halaman 75 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh Penggugat Prinsipal, Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

**HAKIM ANGGOTA :**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

**RUT ENDANG LESTARI, S.H.**

**FARI RUSTANDI, S.H.**

**RETNO NAWANGSIH, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

**RETNO WIDYATI, S.H.**

Halaman 76 dari 77 halaman Putusan Nomor :98 /G/2014/PTUN-BDG

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian Biaya Perkara Nomor : 98 /G/2014/PTUN-BDG :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,-	
2. Alat Tulis Kantor	Rp	125.000,-	
3. Panggilan Panggilan	Rp	95.000,-	
4. Redaksi	Rp	5.000,-	
5. Leges	Rp	3.000,-	
6. Meterai Penetapan	Rp	6.000,-	
7. Meterai	Rp	6.000,-	
Jumlah	Rp	270.000,-	Dua ratus tujuh puluh ribu ) rupiah ;-----

**Disclaimer**

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