



**PUTUSAN**

Nomor: 126/G/2022/PTUN.BDG.

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, yang dilaksanakan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

**DENDI PRAJADHIANA**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana 7 Nomor 1, RT.002, RW.005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, E-mail: [dendi.ishak@gmail.com](mailto:dendi.ishak@gmail.com), pekerjaan Dosen;

dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2022, diwakili oleh kuasanya:

1. Dalih Sahihuddin, S.H.; dan
2. Andri Anggara, S.H.,M.H., CRA.;

semuanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum DS & Rekan Advocates And Conselor at Law, beralamat di Jalan Palm Hill Nomor 49, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. domisili elektronik [dspartner@yahoo.com](mailto:dspartner@yahoo.com);

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, tempat kedudukan Jalan A. Yani Nomor 41 Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 5053/SKu-600.32.71/XI/2022 tanggal 8 November 2022, diwakili oleh kuasanya:

1. Drs. Mukhtar Halomoan R, M.Si. : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (ASN);

Halaman 1 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dini Herdiani : Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara (ASN);
3. Nike Gifitriani, S.Kom. : Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan (ASN);
4. Wahyu Hidayat, S.H. : Analisis Hukum Pertanahan (ASN);
5. Rizka Amalia Rachma, S.H. : Pengelola Aplikasi (ASN);
6. Dian Prihatini, S.H. : Asisten Verifikator Berkas (PPNPN);
7. Prabu Yudha Pratama, S.H. : Operator Komputer (PPNPN);
8. Ruky Lasmana, A.Md. : Asisten Verifikator Berkas (PPNPN);
9. Deddy Syahputra : Operator Komputer (PPNPN);
10. Usep Ardiansyah : Asisten Pengadministrasi Umum (PPNPN);

Kesemuanya Warganegara Indonesia, berkedudukan di Jalan A. Yani Nomor 41 Kota Bogor, E-mail: [pmpknotabogor41@gmail.com](mailto:pmpknotabogor41@gmail.com), Pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kota Bogor; Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (PT. BPR) SUPRADANAMAS**, beralamat di Jalan Raya Jatiwaringin Nomor 166, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi (17411), E-mail: [supradanamas@yahoo.co.id](mailto:supradanamas@yahoo.co.id), berdasarkan Akte Nomor 351 tanggal 27 Maret 1989 dibuat dihadapan Notaris Ny. S. Kamariah Suparwo, S.H. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bekasi, yang Anggaran Dasar mengalami beberapa kali perubahan dan yang terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas Nomor 14 tanggal 22 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Sintya Liana Sofyan, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Bekasi dan telah mendapat bukti Penerimaan

Halaman 2 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham Nomor: AHU-AH.01.03-0430885 tanggal 23 Juli 2021 dengan susunan pengurus yang terakhir sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 14 tanggal 22 Juli 2021, dalam hal ini diwakili oleh Nanthen Kumar, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Pinang Baris Elok 51 RT.000, RW.000, Kelurahan/Desa Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara yang untuk sementara tinggal di Komplek Perumahan Pertama Residence Blok B-2 Nomor 16, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, E-mail: [nanthen.kumar@yahoo.com](mailto:nanthen.kumar@yahoo.com), pekerjaan Direktur Utama;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 027/DIR/BSM/PTUN-BDG/XI/2022 tanggal 8 November 2022, diwakili oleh kuasanya:

1. Sunardi, S.H., M.H.;
2. Budi Gunadi, S.H.;

Keduanya Warganegara Indonesia, beralamat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum ASAS Law Firm, Perumahan Graha Indah, Jalan Merapi Nomor 13, Kelurahan Jatimekar, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi (17422), E-mail: [sunardisudjatmo@gmail.com](mailto:sunardisudjatmo@gmail.com), pekerjaan Advokat;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Pih. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 126/PEN.DIS/2022/PTUN.BDG tertanggal 27 Oktober 2022 tentang Lolos Dismissal Proses;
- Penetapan Pih. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 126/PEN.MH/2022/PTUN.BDG tertanggal 27 Oktober 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini dengan Acara Biasa;
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 126/PEN.PPJS/2022/PTUN.BDG, tertanggal 27 Oktober 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;

Halaman 3 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 126/PEN.PP/2022/PTUN.BDG tertanggal 27 Oktober 2022 tentang Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Anggota I a.n. Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 126/PEN.HS/2022/PTUN.BDG tertanggal 24 November 2022 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Surat Permohonan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas tanggal 17 November 2022, Perihal Permohonan Intervensi dalam perkara Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG, yang diajukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas melalui Kuasanya bernama Sunardi, S.H., M.H. dan Budi Gunadi, S.H.;
- Telah membaca berkas perkara Nomor: 126/G/2022/PTUN.BDG. beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 26 Oktober 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 27 Oktober 2022 di bawah register perkara Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 24 November 2022, telah mengemukakan dalil-dalil dalam gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

### 1. OBJEK GUGATAN

Bahwa yang menjadi objek gugatan ini adalah:

1. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 22 Juli 2019;
2. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 4 Oktober 2021;

Objek Gugatan tersebut selanjutnya disebut Objek Sengketa;

### 2. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINITRATIF

Halaman 4 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Kutipan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagai berikut;

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Jurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5K/TUN/1992 berbunyi sebagai berikut:

“Jangka waktu untuk mengajukan gugatan termaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan.”;

Bahwa Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tergugat yang telah melakukan tindakan hukum pemerintah dengan bentuk keputusan penerbitan sertipikat hak tanggungan terhadap sertipikat milik Penggugat adalah pada saat petugas Pengadilan Negeri Bogor mendatangi rumah milik Penggugat pada tanggal 07 Oktober 2022 berdasarkan Surat Tugas atas tindaklanjut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 8/Pdt.Eks/2022/PN.Bgr tertanggal 04 Oktober 2022 tentang Sita Eksekusi;

- 2) Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Oktober 2022 Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap obyek sengketa a quo sebagaimana Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Namun semenjak upaya administratif (keberatan) diajukan kepada Tergugat, hingga saat ini tidak ada jawaban atau di idahkan;

Bahwa Penggugat adalah subjek hukum yang kepentingannya dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak tanggungan a quo dan secara yuridis formil Penggugat mengajukan gugatan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan yaitu tanggal 7 Oktober 2022 dan memohonkan upaya adminitratif kepada Tergugat pada tanggal 11 oktober 2022, sehingga sesuai sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan berhak mengajukan gugatan ke PTUN Bandung sebagaimana Pasal 75 Undang-

Halaman 5 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/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)



undang Nomor 30 Tahun 2014 agar Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan sertipikat a quo dinyatakan batal atau tidak sah;

### 3. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa akibat terbitnya objek sengketa in casu Penggugat berpeluang kehilangan haknya, dimana atas objek sengketa in casu yang telah diterbitkan oleh Tergugat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta memenuhi perlunasaan piutangnya dari hasil penjualannya tersebut”

2. Bahwa atas obyek sengketa in casu Pemegang Hak Tanggungan memiliki Hak Eksekutorial, dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa”, sehingga pelaksanaannya seringkali lebih kepada tindakan kesewenang-wenangan, meskipun Penggugat telah beritikad baik memberikan Jaminan tambahan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2367/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 15 April 2021 terdaftar atas nama pemegang hak Dendi Prajadhiana seluas 18 m<sup>2</sup> (delapan belas meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5439/Mulyaharja/2021 tertanggal 10 Maret 2021 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl Cendana 7 No. 1, Rt 002/Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;

3. Bahwa pada tanggal 19 Maret 2019 telah ditandatangani Perjanjian Kredit Sindikasi antara PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid dan PT. BPR Wingsati dengan PT. Bhakti Sarana Industri dihadapan Mohamad Baihaqi, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Bogor, sejumlah Rp 1.550.000.000 (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan Jaminan berupa Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna



Bangunan Nomor 1653/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 18 Juli 2011 terdaftar atas nama pemegang hak Dendi Prajadhiana seluas 295 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 51/Mulyaharja/2011 tertanggal 22 Juni 2011 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl Cendana 7 No. 1, Rt 002/ Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;

4. Bahwa sekiranya pada awal tahun 2020 bulan Januari Penggugat mendapatkan laporan selaku komisaris PT. Bhakti Sarana Industri bahwasanya keuangan perusahaan sudah tidak sehat, ditambah pula oleh isu Pandemi Covid-19 sehingga keuangan perusahaan semakin terpuruk;
5. Bahwa atas keadaan keuangan perusahaan yang tidak baik dan adanya Pandemi Covid-19 yang telah masuk ke Negara Indonesia, keadaan perusahaan semakin terpuruk hingga perusahaan tidak mampu untuk membayarkan cicilan, akan tetapi Penggugat selaku penjamin beritikad baik dengan menyetorkan hasil penjualan rumah dari asset pribadi sebesar Rp 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) sekiranya pada bulan Oktober 2021 dan menambah jaminan sebagai tindakan itikad baik berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2367/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 15 April 2021 terdaftar atas nama pemegang hak Dendi Prajadhiana seluas 18 m<sup>2</sup> (delapan belas meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5439/Mulyaharja/2021 tertanggal 10 Maret 2021 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl. Cendana 7 No. 1, Rt 002/ Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;
6. Bahwa atas keadaan perusahaan yang sudah tidak berjalan, Penggugat meminta waktu kepada kreditur agar Penggugat dapat menjual sendiri aset milik Penggugat, akan tetapi hal tersebut tidak ditanggapi baik oleh kreditur melainkan memohonkan Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Penetapan No. 8/Pdt.Eks.Akte/2022/PN.Bgr tertanggal 30 Juni 2022;
7. Bahwa selanjutnya hal tersebut merupakan hal yang merugikan bagi Penggugat, dikarenakan Penggugat selaku pemilik atas Sertipikat Hak



Guna bangunan in casu sebagaimana tertuang pada Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

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

8. Bahwa selanjutnya diketahui atas perjanjian tersebut telah terbit:
  - a. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 22 Juli 2019;
  - b. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 4 Oktober 2021;
9. Bahwa sertipikat hak tanggungan a quo telah terbit tidak sesuai dengan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) dan bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan, yang mana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanggal 19 Maret 2019, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tanggal 13 Juni 2019 yang mana lebih dari 30 (tiga puluh) hari batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundangan-undangan, sehingga beralasan untuk dapat dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 Ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”

selanjutnya Pasal 15 ayat 6 Undang-Undang HT yang menyatakan:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dalam waktu



yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum”

Bahwa oleh karenanya Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa dan mengadili untuk menyatakan Penggugat merupakan warga masyarakat yang kepentingannya dirugikan;

#### 4. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan surat keberatan kepada Termohon pada tanggal 11 Oktober 2022 secara lengkap dan hingga saat ini Termohon tidak mengidahkan surat yang telah dilayangkan oleh Penggugat tanpa alasan hukum, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 jo Pasal 175 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan Penggugat;
2. Bahwa kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang No. 51 Tahun 2009:

“Bahwa kompetensi absolut PTUN adalah sengketa tata usaha negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku”



3. Bahwa Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berisi:

“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-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”
4. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu Penetapan Tertulis (*beschiking*), “Keputusan Tergugat” a quo berupa keputusan Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa Keputusan Tergugat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, dimana Tergugat dalam melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara;
5. Bahwa isi dari keputusan Tergugat adalah telah memberikan hak tanggungan atas tanah dan bangunan berupa:
  - a. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Tanggal 22 Juli 2019 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1653/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 18 Juli 2011 terdaftar atas nama pemegang hak Dendi Prajadhiana seluas 295 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 51/Mulyaharja/2011 tertanggal 22 Juni 2011 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl. Cendana 7 No. 1, Rt 002/ Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;
  - b. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 Tanggal 04 Oktober 2021 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2367/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 15 April 2021 terdaftar atas



nama pemegang hak Dendi Prajadhiana seluas 18 m2 (delapan belas meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5439/Mulyaharja/2021 tertanggal 10 Maret 2021 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl. Cendana 7 No. 1, Rt 002/ Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6. Bahwa keputusan Tergugat dalam mengeluarkan keputusan bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang bersifat konkret, keputusan Tergugat tersebut berwujud, tidak abstrak, individual dan final. Bahwa keputusan Tergugat dalam objek sengketa ditunjukan kepada Badan Hukum Perdata (subjek hukum) yaitu PT. BPR Supradanamas. Bahwa keputusan Tergugat tidak lagi memerlukan persetujuan dari Pejabat/Instansi lain karena sudah berlaku definitif dengan diberlakukannya Objek Sengketa, menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Bahwa dengan penerbitan sertipikat aquo mengakibatkan kerugian bagi Penguat yang berpotensi kehilangan hak atas tanahnya;

Bahwa berdasarkan apa yang disampaikan tersebut di atas, maka Rumusan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009, tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 telah terpenuhi sehingga sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara in casu untuk dapat menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa dan memutus perkara in casu;

## 5. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

- 1) Bahwa substansi Gugatan dalam gugatan ini adalah sebagai berikut :
  - a. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 22 Juli 2019;



- b. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 4 Oktober 2021;
- 2) Bahwa sertipikat hak tanggungan a quo telah terbit tidak sesuai dengan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) dan bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan, yang mana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanggal 19 Maret 2019, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tanggal 13 Juni 2019 yang mana lebih dari 30 (tiga puluh) hari batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundangan-undangan, sehingga beralasan untuk dapat dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 Ayat 3 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan:
- “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”
- Bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas objek sengketa in casu ditandatangani oleh Penggugat pada tanggal 19 Maret 2019, sedangkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tertanggal 13 Juni 2019 yaitu selama 84 (delapan puluh empat) hari melebihi dari pada yang diatur oleh Undang-Undang yaitu 30 (tiga puluh) hari, sehingga jelas dan nyata serta berdasar hukum apabila Hak Tanggungan tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sebagaimana Pasal 15 ayat 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan:
- “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum”
- 3) Bahwa seyogyanya Tergugat dapat menolak Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan dikarenakan proses peneribatananya tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagaimana Pasal 45 ayat (1) huruf d Peraturan



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau Pembebanan Hak jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi : d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”

- 4) Bahwa sangat jelas dan nyata serta berdasar hukum, telah tercatat dalam buku tanah Tergugat, syarat dari penerbitan objek sengketa in casu tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Bahwa selanjutnya atas Penerbitan objek sengketa a quo telah ditemukan fakta baru dan tidak sesuai dengan prosedur, di mana dasar penerbitannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atas hal objek sengketa a quo dapat dicabut dan dibatalkan sebagaimana Pasal 64 ayat (1) dan Pasal 66 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Adminitrasi Pemerintahan yang menyatakan :

Pasal 64 ayat (1):

Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat :  
a. Kewenangan, b. Prosedur, dan/atau c. substansi;

Pasal 66 ayat (1):

Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat : a.  
Kewenangan, b. Prosedur, dan/atau c. substansi;

Sangat jelas dan nyata serta berdasar hukum objek sengketa in casu telah terbit tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan:

(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:  
c. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;



5) Selanjutnya dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan: menyatakan:

(1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. dibuat sesuai prosedur; dan
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan;

(2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

a. Sehingga jelas ketika organ, badan atau pejabat Tata Usaha Negara tersebut jika tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan tersebut harus dinyatakan batal. Karena untuk menguji suatu keputusan tata usaha negara harus memenuhi 3 (tiga) hal, yaitu:

1. Pertama Wewenang, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha Negara tersebut harus berwenang baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat;
2. Kedua Prosedur, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha negara dalam menjalankan tugas, fungsi dan wewenangnya harus sesuai dengan prosedur yang berlaku yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
3. Ketiga Substansi, yaitu keputusan tata usaha Negara tersebut bersangkutan paut "untuk apa", sehingga berkaitan erat dengan tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika dalam suatu keputusan atau tindakan hukum pemerintah terdapat unsur penyalahgunaan wewenang, maka tindakan hukum dimaksud terdapat cacat Substansial (Sadjijono : Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Adminitrasi, 2008. Halaman 100)

Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-



Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986:

“AUPB merupakan sarana perlindungan hukum (*rechtsbescherming*) dan bahkan dijadikan sebagai instrumen untuk peningkatan perlindungan hukum (*verhoogde rechtsbescherming*) bagi warga negara dari tindakan pemerintah. AAUPB selanjutnya dijadikan sebagai dasar penilaian dalam peradilan dan upaya administrasi, disamping sebagai norma hukum tidak tertulis bagi tindakan pemerintah” (HR. Ridwan, 2013. Hlm 238);

a. Asas Kepastian Hukum

Bahwa yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Bahwa terhadap keputusan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat a quo dalam proses serta dasar penerbitannya yang dilarang oleh Pasal 15 ayat (3) dan ayat (6) merupakan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, hal tersebut karena hukum positif sebagai bentuk peraturan perundang-undangan telah melarang hal yang demikian itu;

b. Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan

Bahwa yang dimaksud dengan “asas tidak menyalahgunakan kewenangan” adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan. Bahwa asas tidak menyalahgunakan kewenangan ini telah dilanggar oleh Tergugat karena dalam tindakannya yang melanggar wewenang (*onbevoegdheid*). Maka parameter untuk menguji apakah tindakan



hukum pemerintahan itu sah atau tidak adalah asas legalitas. Karena dasar dari penerbitan sertipikat a quo melanggar aturan hukum yang berlaku, maka layak untuk dibatalkan. Dengan kata lain, parameter konsep *onbevogdheid* adalah *wetmatigheid van bestur*;

c. Asas Kecermatan

Bahwa, sebagaimana kewenangan yang di peroleh oleh Tergugat baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat tidak dilaksanakan dengan baik dan benar sehingga menimbulkan konflik dan kerugian pada pertanahan dimasyarakat;

Bahwa asas ini menghendaki agar pemerintah atau administrasi bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara;

Bahwa asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti, itu berarti tidak cermat yaitu melakukan penerbitan objek aquo yang seyogyanya ditolak oleh Tergugat karena jangka waktu yang ditetapkan undang-undang terhadap SKMHT kemudian menjadi APHT adalah 84 (dalapan puluh empat) hari, dimana batas waktu yang telah di atur oleh peraturan perundang-undangan adalah 30 (tiga puluh) hari;

Bahwa keputusan penerbitan sertipikat a quo oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Tergugat tetap melakukan tindakan hukum pemerintah tersebut, sehingga hal tersebut merupakan pelanggaran dikarenakan Keputusan Tergugat dalam penerbitan objek sengketa a quo tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga objek sengketa haruslah dibatalkan;

## 6. PETITUM GUGATAN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus tuntutan a quo berkenan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau tidak sah terhadap:
  - a. *Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 22 Juli 2019;*
  - b. *Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR Supradanamas terbit Tanggal 4 Oktober 2021;*
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dari Daftar buku Tanah Sertipikat Hak Tanggungan sebagai berikut:
  - a. *Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 22 Juli 2019;*
  - b. *Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR Supradanamas terbit Tanggal 4 Oktober 2021;*
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret catatan Hak Tanggungan dari daftar buku tanah sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1653/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 18 Juli 2011 terdaftar atas nama pemegang hak Dendi Prajadhiana seluas 295 m2 (dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 51/Mulyaharja/2011 tertanggal 22 Juni 2011 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl. Cendana 7 No. 1, Rt 002/Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2367/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 15 April 2021 terdaftar atas nama pemegang hak Dendi

Halaman 17 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



Prajadhiana seluas 18 m2 (delapan belas meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5439/Mulyaharja/2021 tertanggal 10 Maret 2021 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl. Cendana 7 No. 1, Rt 002/ Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;

**5. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret catatan Hak Tanggungan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai berikut:**

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1653/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 18 Juli 2011 terdaftar atas nama pemegang hak Dendi Prajadhiana seluas 295 m2 (dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 51/Mulyaharja/2011 tertanggal 22 Juni 2011 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl Cendana 7 No. 1, Rt 002/ Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2367/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 15 April 2021 terdaftar atas nama pemegang hak Dendi Prajadhiana seluas 18 m2 (delapan belas meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5439/Mulyaharja/2021 tertanggal 10 Maret 2021 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl. Cendana 7 No. 1, Rt 002/ Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;

**6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;**

Demikian Gugatan ini kami mohonkan. Kami mohonkan putusan seadil-adilnya apabila hakim berkata lain maka mohon di putus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban tertulis, tanggal 15 Desember 2022, diajukan pada persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 15 Desember 2022, yang isinya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;
2. Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolut*)
  - A. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah:
    - Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas (Objek Sengketa 1);
    - Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas (Objek Sengketa 2);
  - B. Bahwa dalam perkara *a quo* selayaknya Majelis Hakim memandang bahwa Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan sudah sesuai dengan aturan dan prosedur dan tidak mengandung cacat yuridis sebagaimana asas *Prae Sumptio lustae Causa*, yang mana berdasarkan asas tersebut terdapat suatu kaidah hukum yang menjelaskan bahwa setiap Keputusan Tata Usaha Negara harus dianggap benar menurut hukum;
  - C. Bahwa dalam gugatan penggugat halaman 5 point 6 menyebutkan:

*“Bahwa atas keadaan perusahaan yang sudah tidak berjalan, penggugat meminta waktu kepada kreditur agar penggugat dapat menjual sendiri asset milik penggugat, akan tetapi hal tersebut tidak ditanggapi baik oleh kreditor melaikan memohonkan eksekusi sebagaimana tertuang dalam penetapan No.8/Pdt.Eks.Akte/2022/PN.Bgr”*

Bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 206 ayat (6) RBG, menyebutkan:

*“Perlawanan (Verzet) juga dari pihak ketiga berdasarkan pengakuan bahwa barang yang akan disita adalah miliknya, terhadap pelaksanaan tersebut seperti juga semua sengketa terhadap tilah-tilah yang dalam hal itu telah dikeluarkan. Diadili oleh Pengadilan Negeri*

Halaman 19 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam daerah hukum dimana tindakan-tindakan pelaksanaan keputusan telah dijalankan.”

D. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili perkara a quo;

3. Bahwa berdasarkan surat panggilan kepada Tergugat dengan register Nomor : 126/G/2022 PTUN.BDG tanggal 03 November 2022 berbunyi:

*“agar menghadap Hakim Ketua Majelis Pengadilan TUN Bandung dalam perkara Nomor 126/G/2022 PTUN.BDG, sehubungan dengan telah digugatnya:*

1. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Tanggal 22 Juli 2019 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR Trisurya Binartha;
2. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 Tanggal 4 Oktober 2021 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR Supradanamas;

Bahwa dalam gugatan Penggugat, pada nyatanya Penggugat telah mengubah objek gugatan atau pokok gugatan dalam gugatan sebelumnya dan relaas yang diterima oleh Tergugat, yang tadinya objek sengketa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 Tanggal 4 Oktober 2021 berubah menjadi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Tanggal 4 Oktober 2021;

Perubahan gugatan memang diperkenankan apabila diajukan sebelum tergugat mengajukan jawaban dan apabila sudah ada jawaban tergugat, namun perubahan tersebut harus dengan persetujuan Tergugat;

Pengaturan perubahan gugatan tersebut diatur dalam Pasal 1267 Reglement op de Rechtsvordering (Rv), yang menyatakan bahwa:

*“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.”*

Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak mengubah atau menyimpang

Halaman 20 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/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)



dari kejadian materiil. Penggugat memiliki hak untuk mengajukan perubahan gugatan, namun hanya yang bersifat mengurangi atau tidak menambah dasar daripada tuntutan dan peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan. Jika perubahan gugatan berupa penambahan dasar atau peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, maka hal tersebut akan sangat merugikan kepentingan Tergugat. Perubahan gugatan diperbolehkan selama tidak merubah materi gugatan, melainkan hanya segi formal dari gugatan (misalnya: perubahan atau penambahan alamat penggugat, nama dari penggugat atau tergugat), bukan menambah pokok dari gugatan.

4. *Obscur Libel (Gugatan Kabur)*

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 4, poin 3, mendalilkan :

*“Bahwa pada tanggal 19 Maret 2019 telah ditandatangani perjanjian kredit sindikasi antara PT. BOR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid, dan PT. BPR Wingsati dengan PT. Bhakti Sarana Industri dihadapan Mohammad Baihaqi, SH., M.Kn. Notaris Kabupaten Bogor, Sejumlah RP. 1.550.000.000 ( Satu Milyar Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan berupa tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1653/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 18 Juli 2021 terdaftar atas nama Dendi Prajadhiana seluas 295 M<sup>2</sup> (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) diuraikan dalam surat ukur Nomor 51/Mulyaharja/2011 tertanggal 22 Juni 2011 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl. Cendana 7 No. 1, Rt 002/ Rw 005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat”*

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 5, poin 4, mendalilkan :

*“Bahwa sekiranya pada awal tahun 2020 bulan januari Penggugat mendapatkan laporan selaku komisaris PT. Bhakti Sarana Industri bahwasannya keuangan perusahaan sudah tidak sehat, ditambah pula oleh isu Pandemi Covid-19 sehingga keuangan perusahaan semakin terpuruk”*

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 5, poin 5, mendalilkan :



*“Bahwa atas keadaan keuangan perusahaan yang tidak baik dan adanya pandemic Covid-19 yang telah masuk ke Negara Indonesia, keadaan perusahaan semakin terpuruk hingga perusahaan tidak mampu untuk membayar cicilan, akan tetapi penggugat selaku penjamin beritikad baik dengan menyeter hasil penjualan rumah dari asset pribadi sebesars Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) sekiranya pada bulan oktober 2021 dan menambah jaminan sebagai itikad baik berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2367/Mulyaharja diterbitkan tertanggal 15 april 2021 terdaftar atas nama pemegang hak DENDI PRAJADHIANA seluas 18 M<sup>2</sup> (delapan belas meter persegi) diuraikan dalam surat ukur Nomor 5439/Mulyaharja/2021 tertanggal 10 Maret 2021 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Residence Cluster Cendana, Jl Cendana 7 No. 1, Rt 002/ Rw.005, Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat”*

Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat halaman 4 point 3, halaman 5 point 4, dan halaman 5 point 5 diatas, Penggugat telah mengakui melaksanakan perjanjian hutang piutang dengan perjanjian kredit sindikasi antara PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid, dan PT. BPR Wingsati dengan PT. Bhakti Sarana Industri dihadapan Mohammad Baihaqi, SH., M.Kn. Notaris Kabupaten Bogor, penggugat telah secara terang mengadakan perjanjian kredit tersebut dan debitur telah menerima hasil pinjaman tersebut.

Bahwa atas perjanjian tersebut telah terbit :

- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas;
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas;

Bahwa berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Menyebutkan :

“Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;



- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.”

Bahwa terkait dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas dari Tergugat yang dijadikan Obyek Sengketa 1 oleh Penggugat, perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- PT Bank Perkreditan Rakyat Trisurya Binartha mengajukan permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan yang terdaftar dalam Register No. 122488/2019, tanggal pendaftaran 16 Juli 2019 An. Annissa Permatasari selaku kuasa dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Trisurya Binartha yang disertakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 84/2019 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) F.X. Lilik Haryanto, SH. Tanggal 13 Juni 2019 berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23 tertanggal 22-05-2019 (dua puluh dua Mei dua ribu sembilan belas) dibuat dihadapan Mohamad Baihaqi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bogor demikian karenanya bertindak untuk dan atas nama Tuan Dendi Pradjadhiana;

Bahwa terkait dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas dari Tergugat yang dijadikan Obyek Sengketa 2 oleh Penggugat, perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyebutkan :

Ayat (1) “Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian”

Ayat (2) “Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau



peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT.

- Bahwa berdasarkan Data Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 disertakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 157/2021 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Thomas Rudy Hartawan Widjojo, S.H., M.Kn Tanggal 12 Agustus 2021 dengan *Pemberi Hak Tanggungan Bernama Dendi Prajadhiana* dan *Penerima Hak Tanggungan Bernama Tuan Nathen Kumar* yang menurut keterangannya bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas;

Bahwa dari hal tersebut diatas apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan Prosedur dan ketentuan Peraturan yang berlaku .

#### 5. Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa)

Bahwa dapat diketahui dengan jelas sebenarnya penggugat dalam mengajukan gugatan. Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan *Pasal 55* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jis Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang berbunyi sebagai berikut :

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

Penjelasan Pasal 55 tersebut diatas, berbunyi sebagai berikut:

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

Dalam hal yang hendak digugat itu merupakan keputusan menurut ketentuan:

- a. *Pasal 3 ayat (2), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan*



dasarnya, yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan;

- b. Pasal 3 ayat (3), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya batas waktu empat bulan yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan;

*“Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut”*

Bahwa berdasarkan data yang ada telah jelas Kedua objek sengketa tersebut terbit pada tanggal :

- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas;
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas;

Bahwa telah jelas dan terang debitur telah menerima hasil dari hak tanggungan tersebut yang terbit pada tanggal 22 Juli 2019 sampai akhirnya debitur tidak sanggup melaksanakan prestasi sesuai perjanjian.

Bahwa dari hal tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat sudah mengetahui terkait terbitnya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek a quo sudah lebih dari 90 (sembilan puluh hari);

#### DALAM POKOK SENGGKETA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;
3. Sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Tergugat adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat ( 3 ), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

4. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban Tergugat sesuai kewenangan administratif di bidang pertanahan, selanjutnya disampaikan kronologis/riwayat tanah dari buku tanah Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tertanggal 22 Juli 2019 atas nama PT Bank Perkreditan Rakyat dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas sebagai berikut :

A. Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tertanggal 22 juli 2019

- a. Hak tanggungan No.2125/2019 diterbitkan pada tanggal 22-07-2019, atas nama PT Bank Perkreditan Rakyat Trisurya Binartha, Peringkat Pertama dengan Objek Hak Tanggungan HGB. 1653/Mulyharja sesuai yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 84/2019 tanggal 13-06-2019;
- b. Pada tanggal 01-12-2020 dicatat Merger Hak Tanggungan berdasarkan akta penggabungan No. 07 Tgl 18 November 2019 yang dibuat oleh Sintya Liana Sofyan, S.H., M.Kn Notaris di Kota Bekasi, kemudian berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0010301.AH.01.10.Tahun.2019 tentang persetujuan perubahan anggaran dasar perseroan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas;

B. Hak Tanggungan Nomor 2431/2021 tanggal 04 Oktober 2021

- a. Hak tanggungan No. 2125/2019 diterbitkan pada tanggal 22-07-2019, atas nama PT Bank Perkreditan Rakyat Trisurya Binartha, Peringkat Pertama dengan Objek Hak Tanggungan HGB. 1653/Mulyharja sesuai yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 84/2019 tanggal 13-06-2019;

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 6 – 7 mengatakan sebagai berikut :

Pada halaman 6 poin 9 Penggugat menyebutkan:

*“Bahwa sertipikat Hak Tanggungan a quo telah terbit tidak sesuai dengan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) dan bertentangan*

Halaman 26 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/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)



dengan peraturan perundang – undangan, yang mana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanggal 19 Maret 2019, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tanggal 13 Juni 2019 yang mana lebih dari 30 (tiga puluh) hari batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundangan – undangan, sehingga beralasan untuk dapat dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 Ayat 3 UU Hak Tanggungan yang Menyatakan “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”

Selanjutnya Pasal 15 ayat 6 UUHT yang menyatakan:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pembebanan Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum”

6. Bahwa dalil yang disampaikan penggugat adalah tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas dari Tergugat yang dijadikan Obyek Sengketa 1 oleh Penggugat perlu tergugat jelaskan sebagai berikut:
  - PT Bank Perkreditan Rakyat Trisurya Binartha mengajukan permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan yang terdaftar dalam Register No. 122488/2019, tanggal pendaftaran 16 Juli 2019 An. Annissa Permatasari selaku kuasa dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Trisurya Binartha yang disertakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 84/2019 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) F.X. Lilik Haryanto, SH. Tanggal 13 Juni 2019 berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23 tertanggal 22-05-2019 (dua puluh dua Mei dua ribu sembilan belas) dibuat dihadapan Mohamad Baihaqi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bogor demikian karenanya bertindak untuk dan atas nama Tuan Dendi Pradjadhiana;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas maka Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) belum melewati tenggat waktu daluwarsa yaitu 30 (tiga puluh) hari sampai dibuatnya (Akta Pembebanan Hak Tanggungan). Dengan demikian terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

7. Bahwa terkait dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas dari Tergugat yang dijadikan Obyek Sengketa 2 oleh Penggugat, perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyebutkan:

Ayat (1) "Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian"

Ayat (2) "Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT;

Bahwa berdasarkan Data Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 disertakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 157/2021 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Thomas Rudy Hartawan Widjojo, S.H., M.Kn Tanggal 12 Agustus 2021 dengan *Pemberi Hak Tanggungan Bernama Dendi Prajadhiana* dan Penerima Hak Tanggungan Bernama Tuan Nathen Kumar yang menurut keterangannya bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas;

Bahwa Berdasarkan penjelasan diatas terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Halaman 28 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa perbuatan hukum administratif Tergugat yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas (Objek Sengketa 1) dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas (Objek Sengketa 2) tersebut adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik dan sebagai Lembaga Pencatat Adminstrasi Pertanahan di Bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki dan berdasarkan:
  - a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3);
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 77, Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 35 Jis Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
  - d. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
  - e. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - g. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Halaman 29 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/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)



- j. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
  - k. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
  - l. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
  - m. dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses Pendaftaran Pemberian Hak serta Telah Memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur/principle of good administration*) sehingga Tergugat Tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*), Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Tidak tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (*willekeur*) dan Tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b;
9. Berdasarkan uraian diatas, Tidak Terbukti bahwa Keputusan Tergugat dalam objek sengketa a quo melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat bahwa Keputusan Tergugat dalam objek sengketa tersebut bertentangan dengan:
- A. Pasal 15 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beseta Benda – Benda yang berkaitan dengan Tanah;
  - B. Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - C. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## D. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Berkenaan dengan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan *Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya*, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2431/2021 tanggal 04 Oktober 2021, Atas Nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, Majelis Hakim telah memanggil Pihak Ketiga PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas dan Pihak Ketiga telah mengajukan permohonan secara lisan tanggal 10 November 2022 yang dilanjutkan dengan menyerahkan surat permohonan secara tertulis dengan Nomor 010/ALF/BSM-PTUN-BDG/XI/22 tanggal 17 November 2022 yang pada pokoknya ingin turut serta sebagai pihak dalam Perkara Nomor: 126/G/2022/PTUN.BDG yang diterima oleh Majelis Hakim pada Pemeriksaan Persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 17 November 2022;

Bahwa, atas permohonan dari Pihak Ketiga tersebut oleh Majelis Hakim telah ditanggapi dengan Putusan Sela Nomor: 126/G/2022/PTUN.BDG tertanggal

Halaman 31 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Desember 2022 yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan dengan mendudukan Pihak Ketiga tersebut sebagai Tergugat II Intervensi;

Bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 7 Desember 2022, diajukan pada persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 8 Desember 2022, yang isinya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat tidak berkualitas karena tidak memiliki dasar hukum karena: Tidak pernah ada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) milik Tergugat II Intervensi yang terbit pada tanggal 19 Maret 2019;

Tergugat II Intervensi tidak pernah memiliki Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 tanggal 4 Oktober 2021;

Berdasarkan uraian dan fakta diatas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim dalam eksepsi ini menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa jawaban yang dimuat dalam bagian Eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan yang ada dalam Pokok perkara;

Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat seluruhnya kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat Intervensi;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya yaitu pada halaman 6 dan halaman 7 telah menguraikan dalilnya, dan dalil tersebut selengkapya kami kutip sebagai berikut:

Pada halaman 6 nomor urut 6 disebutkan:

Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR TRISURYA BINARTHA berdasarkan APHT Nomor 84/2019 tanggal 13 Juni 2019 dibuat oleh F.X Lilik Haryanto, SH, Notaris dan PPAT Kota Bogor;

Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 tanggal 4 Oktober 2021 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR SUPRADANAMAS;

Pada halaman 7 nomor urut 7 disebutkan:

Halaman 32 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan a quo telah terbit tidak sesuai dengan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yang mana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanggal 19 Maret 2019, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tanggal 13 Juni 2019 yang mana lebih dari 30 (tiga puluh) hari batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang undangan, sehingga beralasan untuk dapat dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 Ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1(satu) bulan sesudah diterbitkan”

Pasal 15 ayat 6 UUHT yang menyatakan:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum“

Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat adalah dalil yang merupakan asumsi dari Penggugat sendiri yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya;

Bahwa fakta yang sebenarnya adalah tidak pernah ada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) milik Tergugat II Intervensi yang terbit pada tanggal 19 Maret 2019;

Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan No. 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019 (Bukti Tergugat II Intervensi - 1) terbit dari:

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23/2019 tanggal 22 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Mohamad Baihaqi, S.H.,M.Kn Notaris di Kabupaten Bogor (Bukti Tergugat II Intervensi - 2), dan

Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No.84/2019 tanggal 13 Juni 2019 yang dibuat oleh F.X.Lilik Haryanto, SH. Notaris di Kota Bogor (Bukti Tergugat II Intervensi - 3);

Halaman 33 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan No.2125/2019 tanggal 22 Juli 2019 adalah sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku;

Bahwa Tergugat II Intervensi tidak pernah memiliki Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 tanggal 4 Oktober 2021, sehingga Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 tanggal 4 Oktober 2021 adalah bukan milik Tergugat II Intervensi;

Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT TRISURYA BINARTHA sejak tanggal 20 November 2020 sudah dibalik nama menjadi Pemegang Hak PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SUPRADANAMAS, karena:

Berdasarkan Akta Nomor 07 tanggal 18 November 2019 yang dibuat dihadapan Sintya Liana Sofyan, S.H.,M.Kn, Notaris di Kota Bekasi telah dilakukan Penggabungan atau Merger antara:

PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT SUPRADANAMAS.

PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT TRISURYA BINARTHA.

PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT BUMITANI MANDIRI.

PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT UTAMA KITA MANDIRI.

Dari hasil penggabungan tersebut maka PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SUPRADANAMAS dinyatakan sebagai BPR yang menerima Penggabungan, sehingga 3(tiga) BPR lainnya dinyatakan lebur dan menjadi satu nama yakni menjadi PT. BPR SUPRADANAMAS (Bukti Tergugat II Intervensi - 4);

Hasil Penggabungan tersebut sudah mendapat pengesahan dari Kemenkumham dengan Nomor: AHU-AH-01.03.0364222 tanggal 25 November 2019 (Bukti Tergugat II Intervensi - 5) dan

Telah diumumkan kepada masyarakat melalui Surat Kabar Cikarang Ekspres tanggal 22 Juli 2019 (Bukti Tergugat II Intervensi - 6);

Adapun dasar Hukum Tergugat II Intervensi sebagai Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan No.2125/2019 adalah:

Halaman 34 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada hari selasa tanggal 19 Maret 2019 Penggugat mendapat kredit dari Tergugat II Intervensi secara sindikasi dari 4(empat) BPR sebesar Rp.1.550.000.000,- (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) yakni:

PT.BPR TRISURYA BINARTHA (Leader)	Rp. 350.000.000,-
PT. BPR SUPRADANAMAS (Anggota)	Rp. 400.000.000,-
PT. BPR RASYID (Anggota)	Rp. 250.000.000,-
PT. BPR WINGSATI (Anggota)	<u>Rp. 550.000.000,-</u>
TOTAL .....	Rp. 1.550.000.000,-

Atas pinjaman kredit tersebut kemudian diikat dengan Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 22 tanggal 19 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Mohamad Baihaqi, S.H.,M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor. (Bukti Tergugat II Intervensi - 7);

Sebagai jaminan atas kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa: Sebuah rumah tempat tinggal berdiri diatas tanah seluas 295M2 terletak di Perumahan Bogor Nirwana Cluster Cendana, Jl.Cendana 7 No.1 Kelurahan Mulyaharja, Kecamatan Bogor selatan. Kota Bogor, dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1653/Mulyaharja, terdaftar atas nama Dendi Prajadhiana. (Bukti Tergugat II Intervensi - 8);

Bahwa atas jaminan Kredit tersebut kemudian dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp.1.937.500.000,- yang diterbitkan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 23/2019 tanggal 22 Mei 2029 yang dibuat dihadapan Mohamad Baihaqi, S.H.,M.Kn. Notaris di Kabupaten Bogor, dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.84/2019 tanggal 13 Juni 2019 yang dibuat oleh F.X. Lilik Haryanto, SH. Notaris di Kota Bogor.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta diatas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutus perkara dengan amar putusan sebagai berikut:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Halaman 35 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan sah Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019 atas nama pemegang Hak Tanggungan PT. BPR TRISURYA BINARTHA, yang saat ini sertipikat Hak Tanggungan tersebut sudah di balik nama menjadi PT. BPR SUPRADANAMAS;

Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 tanggal 4 Oktober 2021 bukan milik Tergugat II Intervensi;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa, atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 22 Desember 2022 yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 22 Desember 2022. Atas Replik dari Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 4 Januari 2023 yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 5 Januari 2023 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 29 Desember 2022 yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 29 Desember 2023, dimana Replik Penggugat, Duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut selengkapnyanya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat/tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 13, dengan perinciannya sebagai berikut:

1. P – 1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Dendi Prajadhiana. (sesuai dengan asli);
2. P – 2 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1653/Mulyaharja terbit tanggal 18 Juli 2011, Surat Ukur tanggal 22/06/2011 Nomor 51/MULYAHARJA/ 2011, Luas 295 M<sup>2</sup> atas nama Tn. Dendi Prajadhiana, Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Tri

Halaman 36 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/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

- Suryabinartha. (sesuai dengan fotokopi);
3. P – 3 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2367/Mulyaharja terbit tanggal 15 April 2021, Surat Ukur tanggal 19-03-2021 Nomor 5439/MULYAHARJA/2011, Luas 18 M<sup>2</sup> atas nama Tn. Dendi Prajadhiana. (sesuai dengan fotokopi);
  4. P – 4 : Fotokopi Surat Nomor 008/KGBS/OTI/BGR/V/2019 tanggal 14 Mei 2019 Perihal: Permohonan Narasumber. (sesuai dengan print out);
  5. P – 5 : Fotokopi Certificate Of Appreciation Presented To Dendi Prajadhiana, MSIE, As a Speaker In Training P2K3 Awareness, date of implementation 21<sup>st</sup> – 23<sup>rd</sup> May 2019, dari PT. Kiat Global Batam Sukses. (sesuai dengan asli);
  6. P – 6 : Fotokopi Plang Pengumuman sita eksekusi tanah dan bangunan beralamat di Jl. Cendana 7 Nomor 1 Mulyaharja, Kec. Bogor Selatan, Kota Bogor,. SHGB Nomor 1653 dan SHGB Nomor 5439 oleh Pengadilan Negeri Kls 1A Bogor Nomor: 8/Pdt.Eks.Akta/2022/PN.Bgr. (sesuai dengan fotokopi);
  7. P – 7 : Fotokopi Tanda Terima Dokumen tanggal 11 Oktober 2022. (sesuai dengan asli) beserta lampirannya:
    - Fotokopi Surat tertanggal 11 Oktober 2022 ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Nasional Kota Bogor Perihal: Permohonan Keberatan Atas Penerbitan sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 tanggal 22 Juli 2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR Trisurya Binartha dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 tanggal 4 Oktober 2021 atas nama pemegang Hak Tanggungan PT. BPR Supradanamas. (sesuai dengan fotokopi);
    - Fotokopi Surat Kuasa tanggal 10 Oktober 2022.

Halaman 37 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



(sesuai dengan asli);

8. P – 8 : Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Sindikasi antara PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid, PT. BPR Wingsati, dengan PT. Bhakti Sarana Industri, tanggal 19 Maret 2019 Nomor 22. (sesuai dengan fotokopi);
9. P – 9 : Fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bhakti Sarana Industri Nomor 11 tanggal 29 November 2019. (sesuai dengan fotokopi);
10. P – 10 : Fotokopi Kartu Tanda Terima Dokumen tanggal 01 Februari 2023 yang ditujukan kepada Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bogor. (sesuai dengan asli) beserta lampirannya Surat Nomor 012/AduanPPAT-DSR/II/2023 tanggal 01 Februari 2023 Perihal: Aduan. (sesuai dengan fotokopi);
11. P – 11 : Fotokopi Tanda Terima Dokumen tanggal 01 Februari 2023 yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Bogor. (sesuai dengan asli) beserta lampirannya Surat Nomor 012/AduanPPAT-DSR/II/2023 tanggal 01 Februari 2023 Perihal: Aduan. (sesuai dengan fotokopi);
12. P – 12 : Fotokopi Surat Nomor 256/Pengda-IPPAT-Kab. Bogor/II/2023 tanggal 06 Februari 2023. (sesuai dengan asli);
13. P – 13 : Fotokopi Berita Acara tanggal 08 Februari 2023. (sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat mengajukan bukti-bukti surat/tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 5, dengan perinciannya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. T – 1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 1653/Kel. Mulyaharja tanggal berakhirnya hak 27/08/2039, terbit tanggal 18 Juli 2011, Surat Ukur tanggal 22/06/2011, No 51/MULYAHARJA/2011, Luas 295 M<sup>2</sup> atas nama Tuan Dendi Prajadhiana, terakhir atas nama Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. BPR Supradanamas. (sesuai dengan asli);
2. T – 2 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2367/MULYAHARJA tanggal berakhirnya hak 27-08-2039 terbit tanggal 15 april 2021, Surat Ukur tanggal 19-03-2021 No 5439/MULYAHARJA/2021, Luas 18 M<sup>2</sup> atas nama Graha Andrasentra Propertindo dan catatan selanjutnya hanya dilakukan pada aplikasi/sistem elektronik. (sesuai dengan asli);
3. T – 3 : Fotokopi Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 terbit tanggal 22-07-2019 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas. (sesuai dengan asli);
4. T – 4 : Fotokopi Warkah Permohonan Hak Tanggungan atas nama Pemohon PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas (Anissa Permatasari) tanggal 13-06-2019 berserta lampirannya (berupa fotokopi sesuai dengan asli, fotokopi sesuai dengan asli dan fotokopi sesuai dengan salinan akta);
5. T – 5 : Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Peringkat Pertama tanggal 04/10/2021 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas. (sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II Intervensi mengajukan bukti-bukti surat/tertulis berupa fotocopy surat-surat yang telah dinazegelen dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat

Halaman 39 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/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

yang diberi tanda T.II.Int – 1 sampai dengan T.II.Int – 20, dengan perinciannya sebagai berikut:

1. T.II.Int – 1 : Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Sindikasi Antara PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid, PT. BPR Wingsati dengan PT. Bhakti Sarana Industri tanggal 19 Maret 2019 Nomor 22. (sesuai dengan salinan asli);
2. T.II.Int – 2 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1653/Mulyaharja terbit tanggal 18 Juli 2011, Surat Ukur tanggal 22/06/2011 Nomor 51/MULYAHARJA/ 2011, Luas 295 M<sup>2</sup> atas nama Tn. Dendi Prajadhiana, Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas. (sesuai dengan asli);
3. T.II.Int – 3 : Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 23/2019 tanggal 22 Mei 2019. (sesuai dengan salinan asli);
4. T.II.Int – 4 : Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 84/2019 tanggal 13 Juni 2019. (sesuai dengan salinan asli);
5. T.II.Int – 5 : Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Peringkat: Pertama, HGB 1653/MULYAHARJA, NIB 10.09.04.07.02500, tanggal terbit 22-07-2019 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Trisurya Binartha terakhir atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas. (fotokopi sesuai dengan asli);
6. T.II.Int – 6 : Fotokopi Salinan Akta Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 12 Agustus 2021 Nomor 29. (sesuai dengan salinan asli);
7. T.II.Int – 7 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2367/Mulyaharja terbit tanggal 15 April 2021, Surat Ukur tanggal 19-03-2021 Nomor 5439/ MULYAHARJA/2021, Luas 18 M<sup>2</sup> atas nama Dendi Prajadhiana, Hak

Halaman 40 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/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)



Tanggungans Nomor 02431/2021 Peringkat 1 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas. (sesuai dengan asli);

8. T.II.Int – 8 : Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 157/2021 tanggal 12 Agustus 2021. (sesuai dengan salinan asli);
9. T.II.Int – 9 : Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Peringkat: Pertama. (sesuai dengan print out);
10. T.II.Int – 10 : Fotokopi Akta Penggabungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas, PT. Bank Perkreditan Rakyat Trisurya Binartha, PT. Bank Perkreditan Rakyat Bumitani Mandiri, PT. Bank Perkreditan Rakyat Utama Kita Mandiri, tanggal 18 November 2019 Nomor 07. (sesuai dengan asli);
11. T.II.Int – 11 : Fotokopi Surat Nomor AHU-AH.01.03-0364222 tanggal 25 November 2019 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas. (sesuai dengan asli);
12. T.II.Int – 12 : Fotokopi Surat Kabar Cikarang Ekspres tanggal 22 Juli 2019 Pengumuman Rencana Merger/ Penggabungan PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Utama Kita Mandiri, PT. BPR Bumi Tani Mandiri, nama setelah merger menjadi PT. BPR Supradanamas. (sesuai dengan asli);
13. T.II.Int – 13 : Foto Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Kredit. (sesuai dengan print out);
14. T.II.Int – 14 : Fotokopi Akta Pernyataan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bank Perkreditan Rakyat Rasyid Nomor 59 tanggal 21 September 2016. (sesuai dengan asli salinan);
2. T.II.Int – 15 : Fotokopi Data Fasilitas Kredit cair tanggal 28 November 2018. (sesuai dengan fotokopi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. T.II.Int – 16 : Fotokopi Bukti Transfer tanggal 28 November 2018. (download);
4. T.II.Int – 17 : Fotokopi Bukti Transfer tanggal 30 November 2018. (sesuai dengan asli);
5. T.II.Int – 18 : Fotokopi Bukti Transfer tanggal 03 December 2018. (download);
6. T.II.Int – 19 : Fotokopi Data Fasilitas Kredit cair tanggal 19 Maret 2019. (sesuai dengan fotokopi);
7. T.II.Int – 20 : Fotokopi Bukti Transfer tanggal 03 December 2018. (print out);

Bahwa, selain mengajukan alat bukti surat/tertulis, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu: Ika Andriana Kurniawati yang telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 26 Januari 2023, selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini, adapun pokok-pokok keterangan saksi dari Penggugat adalah sebagai berikut:

#### IKA ANDRIANA KURNIAWATI

- Bahwa Saksi adalah rekan kerja dari Penggugat;
- Bahwa Saksi membenarkan Penggugat adalah sebagai Narasumber pada tanggal 21 - 23 Mei 2019, dalam kegiatan pembinaan pelatihan, untuk bidang SMK3 atau Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja;
- Bahwa Saksi menerangkan acara berlangsung dari pukul 08.00 WIB sampai dengan pukul 17.00 WIB;
- Bahwa Saksi membenarkan melihat Penggugat pada tanggal dan kegiatan tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan Penggugat sebagai Narasumber tunggal dan Saksi sebagai penyelenggara dalam acara tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan acara berada di Training Center kantor saksi di Ruko Mutiara Bogor Raya;
- Bahwa selama acara berlangsung Saksi melihat Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan acara berlangsung di ruang kelas dan biasanya Penggugat langsung masuk kelas;

Halaman 42 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu alamat Notaris di Jalan Raya Villa Nusa Indah II Blok FF7 Nomor 10 Bojong Kulur, Gunung Putri – Bogor, namun menurut Saksi lokasi Gunung Putri dapat dijangkau dalam waktu dua jam dari Mutiara Bogor Raya;

Bahwa, Tergugat di dalam persidangan tidak mengajukan saksi walaupun oleh Majelis Hakim telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi;

Bahwa, selain mengajukan alat bukti surat/tertulis, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu: Ari Susanto yang telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 2 Februari 2023, selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini, adapun pokok-pokok keterangan saksi-saksi dari Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

## ARI SUSANTO

- Bahwa Saksi bersaksi untuk menjelaskan pinjaman PT. Bhakti Sarana Industri yang ada di BPR Supradanamas;
- Bahwa Saksi menerangkan PT. Bhakti Sarana Industri itu adalah Debitur PT. BPR Supradanamas dan Penggugat adalah Komisaris pemegang saham PT. Bhakti Sarana Industri dan sebagai penjamin pinjaman atas PT. BPR Supradanamas;
- Bahwa Saksi tahu ada pengikatan dua Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berlokasi di Bogor Nirwana Residence karena sudah terbit APHT berdasarkan SKMHT yang dibuat oleh Notaris;
- Bahwa Saksi menerangkan kedua sertipikat Hak Tanggungan adalah Sertipikat Hak Bana Bangunan Nomor 1653 dan satunya lagi saksi lupa nomornya;
- Bahwa Saksi menerangkan saat ini pinjaman PT. Bhakti Sarana Industri dalam kredit macet, sejak Maret 2020 seharusnya sudah lunas. Namun gagal bayar akhirnya PT. BPR Supradanamas mengajukan sita eksekusi jaminan, dan akan tetap diproses sita eksekusi jaminan jika tidak ada damai;
- Bahwa saat pengikatan pinjaman Saksi tidak ada, namun Saksi melihat foto tanggal 19 Maret 2019 di mana Penggugat ada/hadir dan Notaris juga hadir;
- Bahwa Saksi menerangkan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, yang telah dipasang SK SHT, itu tidak dilakukan dalam tanggal yang sama;

Halaman 43 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat Saksi tandatangan yang dilakukan oleh Debitur/Penjamin itu dilaksanakan pada tanggal 19 Maret 2019 dan tanggal 12 Agustus 2020;
- Bahwa Saksi membenarkan bahwa pencairan dilakukan setelah penandatanganan SK SHT, sedang untuk waktunya jika ada TDO atau data yang kurang itu belum dicairkan, atau tidak bisa langsung, namun bisa juga langsung dicairkan, namun tidak boleh lebih dari satu bulan;
- Bahwa setahu Saksi pernah ada upaya damai/pertemuan pada saat *Aanmaning*, tetapi belum ada titik temu;
- Bahwa pada saat transaksi pinjaman PT. Bhakti Sarana Industri, saat itu Saksi sebagai Analis Kredit;
- Bahwa setahu Saksi penandatanganan di Notaris bukan tanggal 22 Mei 2019 tetapi tanggal 19 Maret 2019 pada saat akad atau tandatangan perjanjian kredit;
- Bahwa Saksi menerangkan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selalu diikuti dengan Akta Hak Tanggungan dan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungannya dilakukan di Notaris;
- Bahwa setahu Saksi pada saat penandatanganan akad/perjanjian banknya masih PT. BPR Trisurya Binartha dan peserta dengan sindikasi yang lain, belum dengan PT. BPR Supradanamas begitupun saat top up belum dengan PT. BPR Supradanamas, dengan PT. BPR Supradanamas saat penambahan sertipikat, yaitu setelah merger;

Bahwa keterangan saksi-saksi tersebut selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa, Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 16 Februari 2023 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 14 Februari 2023 melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 16 Februari 2023, sedangkan Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim, selanjutnya Kesimpulan Tergugat dan Tergugat II Intervensi selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 44 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



Bahwa, akhirnya para pihak dalam perkara ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi pada Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dalam perkara ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana selengkapnya telah diuraikan dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa Putusan' ini;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban yang di dalamnya memuat Eksepsi, selengkapnya telah diuraikan dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa Putusan' ini;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis, terhadap Jawaban maupun Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan pada pokoknya tetap pada dalil-dalil Gugatan semula;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti dan saksi sebagaimana tersurat dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa Putusan' ini, selengkapnya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa objek dalam sengketa ini ialah :

1. Seripikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 22 Juli 2019;
2. Seripikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 4 Oktober 2021;

(*vide* Bukti T – 3, Bukti T – 5, T.II.Int – 5 dan T.II.Int – 9, selanjutnya disebut objek sengketa);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyampaikan dalil yang bersifat ekseptif, oleh karena itu, sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, terlebih dahulu akan dipertimbangkan dalil-dalil yang bersifat ekseptif;

## I. DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat pada pokoknya berupa:

### 1. Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolut*);

Bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 206 ayat (6) RBG, menyebutkan: "Perlawanan (*verzet*) juga dari pihak ketiga berdasarkan pengakuan bahwa barang yang akan disita adalah miliknya, terhadap pelaksanaan tersebut seperti juga semua sengketa terhadap tilah-tilah yang dalam hal itu telah dikeluarkan. Diadili oleh Pengadilan Negeri dalam daerah hukum dimana tindakan-tindakan pelaksanaan keputusan telah dijalankan."

### 2. Bahwa dalam gugatan Penggugat, pada nyatanya Penggugat telah mengubah objek gugatan atau pokok gugatan dalam gugatan sebelumnya dan relaas yang diterima oleh Tergugat, yang tadinya objek sengketa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 Tanggal 4 Oktober 2021 berubah menjadi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Tanggal 4 Oktober 2021;

### 3. *Obscuur Libel (Gugatan Kabur)*;

Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat halaman 4 point 3, halaman 5 point 4, dan halaman 5 point 5 diatas, Penggugat telah mengakui melaksanakan perjanjian hutang piutang dengan perjanjian kredit sindikasi antara PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid, dan PT. BPR Wingsati dengan PT. Bhakti Sarana Industri dihadapan Mohammad Baihaqi, S.H., M.Kn. Notaris Kabupaten Bogor, Penggugat telah secara terang mengadakan perjanjian kredit tersebut dan debitor telah menerima hasil pinjaman tersebut;

### 4. Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa);

Bahwa telah jelas dan terang Debitor telah menerima hasil dari Hak Tanggungan yang terbit pada tanggal 22 Juli 2019 sampai akhirnya Debitor tidak sanggup melaksanakan prestasi sesuai perjanjian.

Halaman 46 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat sudah mengetahui terkait terbitnya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek *a quo* sudah lebih dari 90 (sembilan puluh hari);

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi pada pokoknya berupa Gugatan Penggugat tidak berkualitas karena tidak memiliki dasar hukum karena:

1. Tidak pernah ada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) milik Tergugat II Intervensi yang terbit pada tanggal 19 Maret 2019;
2. Tergugat II Intervensi tidak pernah memiliki Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02531/2021 tanggal 4 Oktober 2021;

Menimbang bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak dimuat lagi secara lengkap dalam pertimbangan hukum ini karena telah termuat secara lengkap dalam uraian pada 'Tentang Duduk Sengketa' diatas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah dibantah oleh Penggugat dalam Replik yang pada pokoknya menolak eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan Penggugat tetap pada dalil gugatan semula. Adapun Replik Penggugat tersebut telah dibantah masing-masing dalam Duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya masing-masing menyatakan tetap pada eksepsi dan Jawabannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam menguji apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tersebut, serta apakah objek sengketa merupakan objek sengketa yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim akan mempedomani 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 menyebutkan:

Halaman 47 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



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

- Sedangkan maksud dari objek sengketa Tata Usaha Negara adalah:
  - *Bersifat konkret, artinya tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;*
  - *Bersifat individual artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan;*
  - *Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan;*

Menimbang, bahwa atas terbitnya kedua objek sengketa tersebut diatas, Majelis Hakim mengemukakan Pendapat dengan berdasar pada 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 sebagai berikut:

1. bahwa objek sengketa *a quo* bersifat Konkret, yaitu dikeluarkan dalam bentuk Sertipikat Hak Tanggungan lengkap dengan nomor dan tanggal terbit serta ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor;
2. bahwa objek sengketa *a quo* bersifat Individual, yang berarti bahwa didalam Sertipikat Hak Tanggungan tersebut termuat dan menyebutkan bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas sebagai pemegang Hak Tanggungan;
3. bahwa terbitnya objek sengketa *a quo* bersifat Final, yang artinya objek sengketa tersebut diterbitkan tidak memerlukan persetujuan atasan instansi atau instansi lain;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. bahwa akibat terbitnya objek sengketa, Penggugat berpeluang kehilangan haknya, apabila Penggugat (Debitur) cidera janji dan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* telah memenuhi kriteria sebagai sengketa tata usaha negara yang penyelesaiannya merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan lain, sehingga eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut) tidak beralasan hukum, untuk itu haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi Tergugat mengenai Penggugat telah mengubah objek Gugatan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara dalam Proses beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pada Pasal 63 menyebutkan bahwa:

- (1) *Sebelum pemeriksaan pokok sengketa dimulai, Hakim wajib mengadakan pemeriksaan persiapan untuk melengkapi Gugatan yang kurang jelas;*
- (2) *Dalam pemeriksaan persiapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Hakim wajib:*
  - a. *Wajib memberi nasihat kepada Penggugat untuk memperbaiki gugatan dan melengkapi dengan data yang diperlukan dalam jangka waktu 30 hari;*
  - b. *Dapat meminta penjelasan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan;*
- (3) *Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a Penggugat belum menyempurnakan gugatan, maka Hakim menyatakan dengan putusan bahwa Gugatan tidak dapat diterima;*
- (4) *Terhadap putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dapat digunakan upaya hukum, tetapi dapat diajukan Gugatan baru;*

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan persiapan dan telah memberikan saran kepada

Halaman 49 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat agar memperbaiki Gugatannya lengkap dengan objek sengketa, dan Penggugat memperbaiki Gugatannya sesuai dengan saran Majelis Hakim terakhir pada tanggal 24 November 2022;

Menimbang, bahwa pada tahapan pemeriksaan persiapan tersebut, Majelis Hakim telah meminta bukti awal kepada Tergugat dan meminta penjelasan mengenai objek sengketa yang berkaitan dengan maksud dan tujuan Gugatan, dan pada kesempatan itu pula Penggugat dapat menyempurnakan Gugatan yang kurang Jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum, maka patutlah untuk dinyatakan tidak diterima, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Gugatan Kabur;

Menimbang, bahwa dalam uraian eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat kabur, Majelis Hakim telah membaca uraian eksepsi tersebut dan Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat tidak bersifat ekseptif karena berkaitan dengan pokok sengketa yang memuat pernyataan bahwa hal-hal yang dilakukan Tergugat sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam pokok sengketa yang didalamnya akan menguji apakah penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam hal kewenangan, prosedur dan substansi atau tidak, dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat kabur, haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena uraian eksepsi Tergugat tentang Gugatan Kabur tidak diterima, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan tentang Gugatan Lewat waktu;

Menimbang, bahwa secara normatif eksepsi Tenggang Waktu mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara merujuk pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 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*". Bahwa selain tenggang waktu, pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014

Halaman 50 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(UU AP), tenggang waktu mengajukan juga dikaitkan dengan adanya Upaya Administratif yang diatur dalam Pasal 75 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:

- a. Warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;
- b. Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: 1). Keberatan ;dan 2). Banding;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan operasional teknis Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Mahkamah Agung telah mengeluarkan 2 (dua) Surat Edaran Mahkamah Agung, yakni:

- 1). SEMA No. 2 Tahun 1991, tanggal 3 Juli 1991 (SEMA No. 2 Tahun 1991) Bab V angka 3, yang berbunyi sebagai berikut: Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;
- 2.) SEMA No. 3 Tahun 2015, tanggal 29 Desember 2015, pada Bagian E angka 1. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Nomor 1 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan oleh pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara namun merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ditentukan sebagai berikut: Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung "sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut" diubah menjadi dihitung "sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.

Halaman 51 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan kedua Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, namun merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut adalah pertama, jangka waktu mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis, kedua, terhitung sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya Keputusan tersebut. Ketiga, unsur “mengetahui keputusan tata usaha negara” dan unsur “merugikan kepentingannya” harus berifat kumulatif dalam satu waktu/momentum;

Menimbang, bahwa terkait dengan Upaya Administratif, Mahkamah Agung telah menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Setelah Menempuh Upaya Administrasi, Pasal 2 ayat (1) *“Pengadilan Berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”*.

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, terkait dengan tenggang waktu, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta:

1. bahwa Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tergugat yang telah melakukan tindakan hukum pemerintah dengan bentuk keputusan penerbitan sertifikat hak tanggungan adalah pada saat petugas Pengadilan Negeri Bogor mendatangi rumah milik Penggugat pada tanggal 07 Oktober 2022 berdasarkan Surat Tugas atas tindaklanjut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 8/Pdt.Eks/2022/PN.Bgr tertanggal 04 Oktober 2022 tentang Sita Eksekusi (*vide* Gugatan Penggugat halaman 3);
2. bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Oktober 2022, Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap objek sengketa, dan telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 11 Oktober 2022; (*vide* Bukti T – 3);
3. bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada halaman 3, nomor 2 menyatakan hingga sampai Gugatan didaftarkan tidak ada Jawaban dari Tergugat, dan Tergugat tidak melakukan sanggahan berupa bukti atau saksi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Tergugat tidak menanggapi Keberatan Penggugat;
4. bahwa dalam Nama Pemegang Hak Tanggungan yang dijadikan Objek Sengketa *a quo* adalah PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas, bukan

Halaman 52 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/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

Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara namun merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas dan dikaitkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, namun merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut adalah pertama, jangka waktu mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis; kedua, terhitung sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya Keputusan tersebut; ketiga, unsur "mengetahui keputusan tata usaha negara" dan unsur "merugikan kepentingannya" harus berifat kumulatif dalam satu waktu/momentum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju atas objek sengketa *a quo*, masih dalam tenggang waktu menggugat, Penggugat juga telah melakukan upaya Keberatan dan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak melewati waktu 90 hari sejak mengetahui dan merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa, sehingga eksepsi Tergugat tentang Lewat Waktu mengajukan gugatan telah beralasan hukum untuk tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat tidak berkualitas karena tidak memiliki dasar hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi: "*Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi*";

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kualitas atau kepentingan Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo*, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Halaman 53 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Sindikasi Antara PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid, PT. BPR Wingsati dengan PT. Bhakti Sarana Industri tanggal 19 Maret 2019 Nomor 22 (*vide* Bukti T – 4 dan T.II.Int – 1), PT. Bhakti Sarana Industri (ic. Penggugat selaku Komisaris Perseroan) adalah sebagai Debitur yang telah mengajukan permohonan kepada Bank untuk dapat diberikan suatu fasilitas Kredit;
2. bahwa berdasarkan perjanjian kredit tersebut, Penggugat memberikan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1653/Mulyaharja, Surat Ukur Nomor 51/Mulyaharja/2011, dengan luas 295 m2 dan penambahan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2367/Mulyaharja, Surat Ukur Nomor 5439/Mulyaharja/2011, dengan luas 18 m2, yang keduanya atas nama Penggugat (*vide* Bukti P – 2 dan P – 3 = T.II.Int – 2 dan T.II.Int – 7);
3. bahwa kemudian dalam proses administrasi selanjutnya terbit (1) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 22 Juli 2019 dan (2) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 4 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka telah cukup untuk dijadikan dasar adanya kualitas atau kepentingan Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat tidak berkualitas tidak beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan tentang Pokok Sengketa;

## II. DALAM POKOK SENGKETA;

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal atau uraian yang sama, maka dalil-dalil Gugatan Penggugat maupun dalil-dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan ini;

Halaman 54 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawab-jinawab serta bukti dan saksi yang diajukan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, diketahui inti permasalahan Hukum Administrasi Negara dalam sengketa ini ialah:

- a. mengenai wewenang Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*;
- b. mengenai kebenaran data yang dijadikan dasar penerbitan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan:

Pasal 13:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana 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 14:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terkait objek sengketa kedua yang berupa Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik atau disebut juga Sertipikat HT-*e*l, telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menyebutkan:

Pasal 16:

- (1) Hasil Pelayanan HT-*e*l sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) dan (3) jo. Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan

Halaman 55 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan merupakan wewenang Kepala Kantor Pertanahan (*ic. Tergugat*);

Menimbang, bahwa dengan mencermati objek sengketa (*vide* Bukti T – 3, Bukti T – 5, T.II.Int – 5 dan T.II.Int – 9, diperoleh fakta hukum bahwa objek sengketa *a quo* merupakan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah untuk Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas, terhadap objek sengketa pertama diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2019 dan terhadap objek sengketa kedua diterbitkan pada tanggal 4 Oktober 2021, yang terletak di Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, sehingga telah menjadi fakta yang tidak perlu dibuktikan lagi (*notoir feiten*) mengenai objek sengketa dimaksud, dalam administrasi pertanahan, berada dalam wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Bogor;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Tergugat berwenang, baik dari segi materi, waktu, maupun tempat, untuk menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai kebenaran dan ketepatan data yang dijadikan dasar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, apakah prosedur maupun substansi penerbitan objek sengketa dalam penerbitannya melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB)?;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan apakah penerbitan objek sengketa melanggar peraturan perundang-undangan, maka Majelis Hakim mempedomani ketentuan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

Pasal 10:

- (1) *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagiantak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;*

Halaman 56 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



(2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 15:

- (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
  - tidak memuat kuasa substitusi;
  - mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan;
- (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dan dihubungkan dengan bukti surat Para Pihak Majelis Hakim menemukan fakta-fakta sebagai berikut:

- Akta Perjanjian Kredit Sindikasi Antara PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid, PT. BPR Wingsati dengan PT. Bhakti Sarana Industri tanggal 19 Maret 2019 Nomor 22 (*vide* Bukti T – 4 dan T.II.Int – 1);
- Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 23/2019 tanggal 22 Mei 2019 (*vide* T.II.Int – 3);
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 84/2019 tanggal 13 Juni 2019 (*vide* T.II.Int – 4);
- Salinan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 29 tanggal 12 Januari 2021 (*vide* T.II.Int – 6);
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 157/2021 tanggal 12 Agustus 2021 (*vide* T.II.Int – 8);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut dapat diuraikan bahwa Penggugat telah melakukan perjanjian kredit Sindikasi pada tanggal 19 Maret 2019, kemudian berdasarkan perjanjian tersebut dibuatlah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 23/2019 tanggal 22 Mei 2019, dan selanjutnya atas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diterbitkan Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 84/2019 tanggal 13 Juni 2019, yang kemudian ditindaklanjuti dengan terbitnya objek sengketa pertama berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2125/2019 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 22 Juli 2019;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat selaku Debitur telah mengajukan permohonan kepada Bank untuk menambah barang jaminan, yang selanjutnya penambahan jaminan tersebut dituangkan dalam Salinan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 29 Tanggal 12 Agustus 2021 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 157/2021 tanggal 12 Agustus 2021, yang kemudian terbitlah objek sengketa kedua berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02431/2021 Atas Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Supradanamas terbit Tanggal 4 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa mencermati dalil Gugatan Penggugat pada Romawi V. Dasar Dan Alasan Gugatan angka 2, yang menjelaskan "Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan *a quo* telah terbit tidak sesuai dengan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) dan bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan, yang mana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanggal 19 Maret 2019, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tanggal 13 Juni 2019 yang mana lebih dari 30 (tiga puluh) hari batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundangan-undangan, sehingga jelas dan nyata serta berdasar hukum apabila Hak Tanggungan tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sebagaimana Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim dengan mencermati Bukti P – 8 dan T.II.Int – 1, ditemukan fakta hukum bahwa PT. Bhakti Sarana Industri (*ic.* Penggugat selaku Komisaris Perseroan) merupakan Debitur dan pada perjanjiannya telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Sindikasi Antara PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid, PT. BPR Wingsati dengan PT. Bhakti Sarana Industri tanggal 19 Maret 2019 Nomor 22, dengan demikian diketahui bahwa peristiwa hukum yang terjadi pada tanggal 19 Maret 2019 adalah peristiwa berupa penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Sindikasi antara PT. BPR Trisurya Binartha, PT. BPR Supradanamas, PT. BPR Rasyid, PT. BPR Wingsati dengan

Halaman 58 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Bhakti Sarana Industri (*i.c.* Penggugat selaku Komisaris Perseroan), bukan peristiwa penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) seperti yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga dalil Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T – 4 berupa Warkah Permohonan Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim mencermati bahwa terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 23/2019 tertanggal 22 Mei 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 84/2019 tertanggal 13 Juni 2019, faktanya telah tercantum tandatangan Penggugat selaku Pihak Pertama dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dan dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, persoalan hukum yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat adalah “Apakah Tergugat telah melaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi diatas menunjukkan bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menempuh rangkaian proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan dan telah dilampiri seluruh persyaratan yang secara limitatif hingga diterbitkannya objek sengketa pertama oleh Tergugat dengan dilandasi dokumen persyaratan sebagaimana Bukti T – 4, yang secara mutatis-mutandis juga digunakan sebagai kelengkapan atas terbitnya objek sengketa kedua, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* dikeluarkan oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dari segi formal prosedural dan substansi materiil;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum diatas telah terbukti bahwa dalam proses penerbitan objek sengketa *a quo* tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan telah pula sesuai dengan Azas Kecermatan dalam Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Oleh

Halaman 59 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/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

karenanya cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar yang ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian, beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

## MENGADILI:

### I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

### II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 60 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp515.000,- (lima ratus lima belas ribu rupiah);

Demikianlah Putusan ini diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Senin, tanggal 6 Februari 2023, oleh kami **HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **YUSTAN ABITHOYIB, S.H.** dan **YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 9 Maret 2023, oleh Majelis Hakim diatas dengan dibantu oleh **SRI WULAN LUCIYANTI, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**YUSTAN ABITHOYIB, S.H.**

**HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H.**

**YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**SRI WULAN LUCIYANTI, S.H.**

Halaman 61 dari 62 halaman Putusan Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara Nomor 126/G/2022/PTUN.BDG:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	=	Rp.	30.000,-
2. A T K	=	Rp.	350.000,-
3. Panggilan-panggilan	=	Rp.	75.000,-
4. PNBP Panggilan	=	Rp.	20.000,-
5. Redaksi	=	Rp.	10.000,-
6. Leges	=	Rp.	10.000,-
7. Meterai Putusan Sela	=	Rp.	10.000,-
8. Meterai Putusan	=	Rp.	10.000,-
Jumlah	=	Rp.	515.000,-

(lima ratus lima belas 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)