



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 33/G/2023/PTUN.SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG

Memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sebagai berikut dalam perkara:

LUSIANA BN CANDI KENCANA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal Jalan Duta Raya Blok K6, No.17, RT007, RW.006, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang Provinsi Banten, domisili elektronik lusanacandik@gmail.com ;
Dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus, nomor 027/HNIS/TUN/2023, tanggal 15 Mei 2023 kepada :

1. Hasbullah Nasution, S.H.

2. Imam Suwanto UA, S.H.

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Law Office Hasbullah Nasution, S.H., Imam Suwanto UA, S.H., & Partners, beralamat Jalan Abdul Fatah Kp.Jaga Pati No.27, Desa Tapos I, Kec.Tenjolaya, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan domisili elektronik nasutionlawyer@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, Berkedudukan DI Jalan Perintis Kemerdekaan No.Kavling 5, Kota Tangerang Provinsi Banten;

Dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 670/SKu-36.71.600/VI/2023, tanggal 08 Juni 2023 kepada :

1. Nama : Dito Syaferli, S.H.,M.H.

Halaman 11 dari 148 Halaman Putusan No.33/G/2023/PTUN.SRG

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

Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan

Sengketa;

Alamat : Jl.Perintis Kemerdekaan, Kav.5, Cikokol,
Kota Tangerang;

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;

2. Nama : Sumirah, S.H.

Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;

Alamat : Jl.Perintis Kemerdekaan, Kav.5, Cikokol,
Kota Tangerang;

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;

3. Nama : Asep Erwin, S.H.

Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;

Alamat : Jl.Perintis Kemerdekaan, Kav.5, Cikokol,
Kota Tangerang;

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;

4. Nama : Larasati Endah Purnamasari, S.H.

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;

Alamat : Jl.Perintis Kemerdekaan, Kav.5, Cikokol,
Kota Tangerang;

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;

5. Nama : Tri Priajaya Permata.

Jabatan : Asisten Pengadministrasi Umum;

Alamat : Jl.Perintis Kemerdekaan, Kav.5, Cikokol,
Kota Tangerang;

Pekerjaan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

6. Nama : Wisnu Katon.

Jabatan : Operator Komputer;

Alamat : Jl.Perintis Kemerdekaan, Kav.5, Cikokol,
Kota Tangerang;

Pekerjaan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

Halaman 22 dari 148 Halaman Putusan No.33/G/2023/PTUN.SRG

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

Keseluruhan Kewarganegaraan Indonesia, memilih alamat dan berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav.5 Cikokol, Kota Tangerang, dengan domisili elektronik pmppkotatangerang@gmail.com baik bersama-sama maupun sendiri;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Dan

PRISCILLA KUSNADI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Komplek Ruko Cempaka Mas Blok N/19 Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, email fili1061@gmail.com;

Dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor: 044/SK/PTUN/MAA/VII/2023, tanggal 18 Juli 2023 kepada :

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

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Mohamad Anwar & Associates (MAA), Beralamat di Ruko Cluster Ixora Jalan Villa Pamulang Blok CI No.10A, Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten 15416, dalam hal ini baik secara Bersama-sama maupun sendiri-sendiri, domisili elektronik mohamadanwara@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;

Dan

AIS SME INVESTCO, Suatu Perusahaan yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Kepulauan Cayman, beralamat Kantor di Lantai 3, Citrus Grove, 106 Goring Avenue, PO Box 492, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Kepulauan Cayman, yang dalam hal ini diwakili oleh Rya Rusvandy, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur AIS SME INVESTCO, tempat tinggal DI jl.Kucica

Halaman 33 dari 148 Halaman Putusan No.33/G/2023/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok JF 16/17, RT.006/ RW.011, Kelurahan Pondok Pacung,
Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten,
e-mail: Reynaldo.immanuel@altus.capital;

Dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus,
tanggal 11 Juli 2023 kepada :

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

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan advokat dan
Konsultan Hukum pada Boris William Law Office, Beralamat
Kantor di Jalan Sumbawa No.93, Kota Bandung, domisli elektronik
kantorhukumnasar@gmail.com,;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI 2;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut ;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 33/G/PEN-DIS/2023/PTUN.SRG, tanggal 30 Mei 2023 Tentang Lolos Dismissal ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 33/G/PEN-MH/2023/PTUN.SRG, Tanggal 30 Mei 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 33/G/PEN-PPJS/2023/PTUN.SRG, Tanggal 30 Mei 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 33/PEN-PP/2023/PTUN.SRG. Tanggal 30 Mei 2023 Tentang Pemeriksaan Persiapan ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 33/PEN-HS/2023/PTUN.SRG. tanggal 27 Juni 2023 Tentang Hari Persidangan ;
- Telah membaca berkas perkara tersebut;
- Telah mendengar keterangan saksi yang diajukan pihak Tergugat selama persidangan perkara ini ;

Halaman 44 dari 148 Halaman Putusan No.33/G/2023/PTUN.SRG

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

DUDUK SENGKETA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 29 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 30 Mei 2023 dengan Register Perkara Nomor 33/G/2023/PTUN.SRG, dan telah diperbaiki pada tanggal 27 Juni 2023, Penggugat mengemukakan dalil-dalilnya sebagai berikut;

I. OBJEK SENGKETA

Objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah:

1. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.
2. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor:1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

II. KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa sengketa dalam perkara a quo adalah sengketa Tata Usaha Negara terkait dengan keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan:
"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan/ atau pejabat Tata Usaha

Halaman 55 dari 148 Halaman Putusan No.33/G/2023/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, baik di pusat maupun daerah sebagai akibat dikeluarkannya putusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan 50 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengenai Kekuasaan Pengadilan, yaitu; Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.
4. Bahwa dalam perkara a quo, sengketa Tata Usaha Negara yang timbul adalah antara perorangan yaitu Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan KOTA TANGERANG, selaku Badan yang telah menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara. Dimana dalam menerbitkan ke-2 (dua) Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, Tergugat telah melanggar ketentuan perundang-undangan dan hukum yang berlaku sehingga merugikan Penggugat.
5. Bahwa berdasarkan pada uraian diatas, dan mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 47 dan 50 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan yang memiliki kewenangan

Halaman 66 dari 148 Halaman Putusan No.33/G/2023/PTUN.SRG

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

untuk memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara ini adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

6. Bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah pengujian terhadap tindakan hukum Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara sebagai bentuk control yuridis atas terbitnya objek sengketa, dalam hal ini adalah menyangkut pengujian terhadap prosedur peralihan hak atas sertifikat hak milik, sebagai hak terkuat dan tertinggi atas tanah, yang bersifat turun temurun, tetap dan berlaku seumur hidup, Sertifikat hak milik memiliki kekuatan legalitas yang paling tinggi karena tidak ada campur tangan pihak lain dalam kepemilikannya di bidang hukum public, sehingga kedudukan Tergugat selaku Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini Kepala Kantor Badan Pertanahan KOTA TANGERANG adalah sudah tepat.
7. Bahwa Penggugat semata-mata menguji terhadap Tindakan hukum Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara in casu Kepala Kantor Pertanahan KOTA TANGERANG atas penerbitan peralihan hak pada ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik yaitu:

1. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA B N CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.
2. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi)

Halaman 77 dari 148 Halaman Putusan No.33/G/2023/PTUN.SRG

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

semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA

menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

8. Bahwa peralihan hak ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan KOTA TANGERANG merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang- undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Pasal 1 angka 9, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Jo. Pasal 87 Undang- undan Nomor 30 Tahun 2014, bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dapat diperiksa dan diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dapat diperjelas bahwa unsur-unsur tersebut yaitu:

1. Penetapan tertulis (Beschiking) yang menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara
2. Dikeluarkan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara, artinya keputusan Tata Usaha Negara tersebut dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara yang melakukan urusan pemerintahan dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan KOTA TANGERANG;
3. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, artinya keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak/ kewajiban orang lain;

Halaman 88 dari 148 Halaman Putusan No.33/G/2023/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bersifat konkret, artinya tidak abstrak tetapi berwujud tertentu/ dapat ditentukan berupa penetapan yang mengandung isi/ substansi dan maksud yang jelas serta berbentuk tertulis,
5. Bersifat Individual artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju,
6. Bersifat final, yaitu keputusan sudah definitive dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak lain/ instansi lain/ atau instansi di atasnya sehingga dapat menimbulkan akibat hukum. Kemudian menjadi objek sengketa yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat.
7. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana diuraikan diatas dan Tergugat berkedudukan di wilayah Propinsi Banten, maka Pengadilan Tata Usaha Negara SERANG berwenang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan a quo.

III. TENGGANG WAKTU GUGATAN

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang – undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Tata Usaha Negara, “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”
2. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 2 tahun 1991 yang menentukan bahwa “bagi mereka yang tidak setuju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 undang-undang nomor 5 tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara”
3. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 3 tahun 2015 yang menyatakan bahwa “tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata

Halaman 99 dari 148 Halaman Putusan No.33/G/2023/PTUN.SRG

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

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

4. Bahwa Pasal 55 Undang – undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Tata Usaha Negara, SEMA Nomor 2 Tahun 1991 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2015 secara implisit terkandung unsur “mengetahui” dan “merugikan kepentingan”,

- unsur mengetahui

Bahwa penggugat pada waktu relas panggilan Pengadilan Negeri Tangerang Prihal “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum” sebagai TERGUGAT, tidak dapat diartikan sebagai telah mengetahui namun hanya sebatas tahu bahwa terdapat permasalahan /kasus antara dirinya dengan penggugat

- unsur merugikan kepentingan

Bahwa penggugat baru mengetahui dan menyadari kepentingannya dirugikan pada tanggal 27 Maret 2023 dan tanggal 10 Mei 2023 melalui kuasanya mengirimkan surat keberatan kepada KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG prihal; - Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA B N CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, dan Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan

Halaman 1010 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

Oleh karena itu Penggugat masih mempunyai tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk melakukan Gugatan ini di Peradilan Tata Usaha Negara SERANG.

IV. UPAYA ADMINISTRATIF

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

- pasal 75 ayat 1

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

- pasal 75 ayat 2

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

- a. Keberatan, dan
- b. Banding

2. Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat keberatan pada tanggal 27 Maret 2023 dan pada tanggal 10 Mei 2023 perihal Keberatan dengan terbitnya Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, dan Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas

Halaman 1111 dari 148 Halaman Putusan

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

nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI. Dimana surat keberatan Penggugat in casu KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG tidak merespon atau membalas surat keberatan tersebut.

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, setelah menempuh upaya hukum administratif dinyatakan sebagai berikut: Pihak yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut.

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

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

2. Bahwa gugatan a quo didaftarkan oleh Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 Mei 2023 dan bila dihitung rentang waktu sejak Penggugat menempuh upaya administratif atas terbitnya objek sengketa melalui surat keberatan tanggal 27 Maret 2023 dan tanggal 10 Mei 2023 sebagaimana mengacu pada Pasal 75, 76 dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. PERMA Nomor 6 Tahun 2018 telah dilalui/ dilakukan oleh Penggugat.

3. Bahwa berdasarkan penjelasan dan alasan sebagaimana diuraikan pada angka 1 dan angka 2 di atas, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh

Halaman 1212 dari 148 Halaman Putusan

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

Pasal 55 Undang-undang nomor 5 Tahun 1986 yaitu sekurangnya 90 (Sembilan puluh) hari sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa Tata Usaha Negara tersebut diatas, sehingga gugatan ini memenuhi syarat formal untuk diperiksa oleh Majelis Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara SERANG.

V. KEPENTINGAN GUGATAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat sebagai Pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya keputusan Tata Usaha Negara a quo, Penggugat dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang, berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah.
2. Bahwa keputusan TERGUGAT merupakan objek sengketa yaitu;
 1. Peralihan Hak Milik pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.
 2. Peralihan Hak Milik pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI,

Halaman 1313 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke-2 (dua) objek tersebut dikeluarkan oleh Tergugat di atas tanah Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat.

3. Bahwa oleh karena Penggugat memiliki hubungan hukum dengan ke-2 (dua) Objek sengketa tersebut, maka Penggugat berkepentingan untuk mengajukan gugatan a quo sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana perubahannya melalui Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa:

orang/ badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan Tertulis kepada Peradilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan/ tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi

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

1. Peralihan Hak Milik pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter

Halaman 1414 dari 148 Halaman Putusan

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

persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

2. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

5. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) tersebut diatas, maka Penggugat selaku pihak yang kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan yang berwenang, dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara SERANG untuk menyatakan batal/ tidak sah peralihan hak pada sertifikat hak milik ke-2 (dua) objek sengketa tersebut.

VI. POSITA - ALASAN GUGATAN PENGGUGAT

Bahwa alasan gugatan Penggugat terhadap ke-2 (dua) Peralihan Hak pada sertipikat hak milik yaitu; - Peralihan Hak Milik pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, dan Peralihan Hak Milik pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI. Adalah;

Halaman 1515 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa bangunan diatas objek sengketa, Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, luas 90 M2 (Sembilan puluh meter persegi) atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA merupakan tempat ibadah agama Buddha dibawah naungan Yayasan Candi Kencana Sejahtera
2. Bahwa tempat ibadah Agama Buddha dimaksud resmi dan terdaftar
 - Pada Kantor Departemen Agama Wilayah Provinsi Banten Nomor KW/28.05/055/V/2009
 - Surat Rekomendasi Tanda Daftar Yayasan Candi Kencana Sejahtera dari Kantor kementerian Agama Republik Indonesia, Wilayah Provinsi Banten
 - Surat keterangan Kelurahan Sangiang Jaya Nomor: 140/141/Tapem/2019
3. Kronologi peralihan hak sebagai berikut:
 - 1) Bahwa pada tahun 2003, Nona Priscilla Kusnadi datang bermohon minta bantuan kepada Nyonya Lusiana Bn Kencana. bahwa Nona Priscilla Kusnadi sudah dikenal sebelumnya oleh Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA yang merupakan salah satu pasien pengobatan alternatif di tempat Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA.
 - 2) Bahwa permohonan yang dikeluhkannya setelah menceritakan keluhan kesah soal perekonomian dalam hal usahanya yang membutuhkan permodalan, maka Nn. Nona Priscilla Kusnadi bermohon untuk meminjam sertipikat untuk dijadikan jaminan peinjaman uang ke-Bank,
 - 3) Bahwa Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA yang merasa kasihan terhadap Pasiennya itu, dengan itikad baik tanpa berfikir negatif meminjamkan sertifikat rumah

Halaman 1616 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliknya yaitu; Sertipikat Hak Milik No. 1249/ Gebang Raya, sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 29 Juli 1991 Nomor 7951/Gebang

Raya/1991, seluas 289 M² atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA. Berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 19 Desember 1994 Nomor 1669/379/Jatiuwung/1994 dihadapan PPAT Sri Lestari Roespinoedji,SH. Sertipikat Hak Milik tersebut dijadikan jaminan kredit ke Bank oleh Nona Priscilla Kusnadi.

- 4) Bahwa setelah proses peminjaman berjalan Nona Priscilla Kusnadi mengubah Sertipikat Hak Milik tersebut dengan balik nama menjadi atas nama dirinya dengan membuat Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA, sedangkan peristiwa hukum Peralihan Hak Milik atas tanah dari Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA kepada Nona Priscilla Kusnadi tidak pernah terjadi.
- 5) Bahwa pada sekira bulan Mei tahun 2003, Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang raya dan Sertipikat Hak Milik No. 2163 tersebut dijadikan jaminan pinjaman oleh Nona Priscilla Kusnadi ke Bank Niaga
- 6) Bahwa dalam proses pinjam meminjam ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut tidak ada perjanjian tertulisnya, maka pada tanggal 7 Oktober 2004, Nyonya Lusiana Bn Candi Kencana meminta kepada Nona PRISCILLA KUSNADI, Nona PRISCILLA KUSNADI untuk membuat pernyataan cecara tertulis dan dilegalisasi oleh Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH, dimana isi pernyataan itu ada 7 (tujuh) poin 2 (dua) diantaranya adalah;
 - a). Bahwa apabila kredit Bank Niaga Gajah Mada tersebut dikemudian hari macet dan jaminan sertifikat di atas Halaman 1717 dari 148 Halaman Putusan

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

disita oleh Bank dengan cara dilelang, maka dengan ini saya berjanji dan mengikat diri untuk apabila terjadi demikian maka saya akan mengembalikan sejumlah uang kepada Nyonya Lusiana BN Candi Kencana, Arsad Napirin, Iyang Setiawan sejumlah nilai rumah yang dilelang tersebut dengan patokan harga umum yang berlaku pada saat lelang terjadi.

- b). Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1259, atas nama Nyonya Lusiana BN Candi Kencana sebagaimana di atas harus ditebus paling lama pada bulan September 2019, sedangkan sertipikat No 368 atas nama Arsad Napirin dan Sertipikat Hak Milik No. 2547 atas nama Iyang Setiawan harus ditebus paling lama bulan September 2019.
- 7) Bahwa pada sekira September 2007, Nona PRISCILLA KUSNADI kembali mendatangi Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA, kedatangan kali ini bermaksud untuk meminjam kembali sertipikat yang akan digunakan kembali sebagai jaminan pengajuan kredit ke Bank. Karena Nona Priscilla Kusnadi sangat butuh tambahan modal untuk usahanya.
- 8) Bahwa kemudian oleh Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA, karena niat ingin membantu dan tidak memiliki prasangka buruk kepada Nona Priscilla Kusnadi, maka diberikan kembali pinjaman 1 (satu) sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 2163/Sangiang Jaya, sebidang tanah sebagaimana diruraikan dalam surat ukur tanggal 30 Oktober 2007 seluas 90m² (Sembilan puluh meter persegi), atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 27 Mei 2000 dihadapan

Halaman 1818 dari 148 Halaman Putusan

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

PPAT Yunita Sandrajanti SH, untuk dijadikan pinjaman kredit ke Bank oleh Nona Priscilla Kusnadi.

- 9) Bahwa Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA meminjamkan tambahan sertifikat tersebut dengan maksud untuk membantu supaya usaha Nona Priscilla Kusnadi dapat kembali berjalan dengan lancar dan agar mengembalikan ke-2 (dua) sertifikat tersebut secepatnya.
- 10) Bahwa kemudian oleh Nona Priscilla Kusnadi Sertipikat Hak Milik No. 2163/ Sangiang Jaya tersebut diubah status kepemilikannya melalui Akta Jual Beli tanggal 4 Oktober 2007 No. 76/2007 dihadapan PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH. (PPAT Kota Tangerang) tanpa diketahui dan ditandatangani oleh Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA selaku pemilik yang sah.
- 11) Bahwa pada sekiranya Oktober 2007, Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya tersebut dijadikan sebagai jaminan pinjaman oleh Nona Priscilla Kusnadi ke Bank Niaga.
- 12) Bahwa sekiranya pada tahun 2016, dikarenakan Nona Priscilla Kusnadi tidak kunjung mengembalikan ke-2 (dua) buah sertifikat milik Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA, maka Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA kembali meminta kepada Nona Priscilla Kusnadi untuk dibuat surat pernyataan/perjanjian tertulis kapan akan mengembalikan ke-2 (dua) sertifikat tersebut.
- 13) Bahwa Nona Priscilla Kusnadi membuat surat pernyataan tertulis tanggal 26 September 2016 yang disaksikan oleh Tn. Syaifudin dan Tn. Syahrudin yang pada intinya menyatakan bahwa ke-2 (dua) sertifikat tersebut adalah milik Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA yang dipinjamkan kepadanya dan berjanji akan menebusnya dan

Halaman 1919 dari 148 Halaman Putusan

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

mengembalikan ke-2 (dua) Sertipikat tersebut kepada Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA paling lambat pada bulan September 2019.

14) Bahwa dikarenakan sampai batas waktu yang di janjikan dalam pernyataan, Nona Priscilla Kusnadi tidak juga mengembalikan ke-2 (dua) sertipikat tersebut, maka, Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA melalui kuasanya melayangkan 2 (dua) kali surat somasi dan undangan kepada Nona Priscilla Kusnadi yaitu;

- Somasi tertanggal / pada tanggal 18 Oktober 2021, dan
- Somasi tertanggal / pada tanggal 12 November 2021

15) Bahwa pada 17 Desember 2021, Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA mendapatkan surat panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang bahwa Nona PRISCILLA KUSNADI telah mengajukan gugatan perdata kepadanya. Nona Priscilla Kusnadi melalui kuasa hukumnya (LBH Pembela Ham) menggugat Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA selaku pemilik sah ke-2 (dua) sertipikat tersebut yang inti gugatannya menyatakan bahwa telah terjadi jual beli ke-2 (dua) sertipikat milik Nynya Lusiana Bn Candi Kencan tersebut kepada Nona Priscilla Kusnadi.

16) Bahwa gugatan Nona Priscilla Kusnadi melalui kuasa Hukumnya tersebut tercatat dalam perkara No. 1368/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal register 16 Desember 2021 telah di putus.

17) Bahwa dalam amar putusan-nya sebagai berikut;

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dalam rekonsensi
- menyatakan gugatan penggugat dalam rekonsensi tidak dapat diterima dalam konvensi/ rekonsensi

Halaman 2020 dari 148 Halaman Putusan

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

18) Bahwa pada tanggal 19 Mei 2023 Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA tersentak menerima surat pemberitahuan Lelang yang dilayangkan oleh AIS SME Investco atas nama Dirtektur kepada Nona PRISCILLA KUSNADI, Prihal; Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan AIS SME Investco

19) Bahwa Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI. Dan Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, ke-2 (dua) perubahan tersebut berdasar akta jual beli yang di buat tanpa diketahui dan tidak pernah ditandatangani oleh Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA (penggugat) yang hanya meminjam dan bukan untuk di alihkan kepemilikannya, dengan dikabulkan/disahkan oleh Tergugat, maka terhadap Keputusan Tergugat tersebut, berpedoman pada Pasal 53 ayat 1 Undang -Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang dilakukan Tergugat tersebut maka berdasarkan hal tersebut

Halaman 2121 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedudukan

Hukum/Legal

Standing

Penggugat

sangat

Halaman 2222 dari 148 Halaman Putusan

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

beralasan untuk mengajukan gugatan tertulis kepada Tergugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara SERANG yang berwenang untuk menyatakan ke-2 (dua) peralihan hak pada sertifikat hak milik atas nama Nona Priscilla Kusnadi di nyatakan batal atau tidak sah.

20) Bahwa penggugat merasa dirugikan karena sebagai pemilik yang sah dan tetap masih menguasai ke-2 (dua) obyek tersebut dan tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan pihak manapun. mengingat pasal 53 ayat 2 Undang-undang PTUN yang berbunyi bahwa; makna menimbulkan akibat hukum dapat ditelusuri oleh adanya kerugian hukum dalam pengujian sengketa, Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara SERANG dalam mengkontruksi kerugian hukum berdasarkan adanya fakta kerugian hukum yang langsung berdasarkan asas kausalitas dan menimbulkan kerugian yang nyata.

21) Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

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

22) Bahwa dengan adanya Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M², (Sembilan puluh meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI,

Halaman 2323 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 1249
Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992,
gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29
Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh sembilan
meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN
CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

Dimana Ke-2 (dua) perubahan tersebut berdasar akta jual beli
yang dibuat tanpa diketahui dan tidak pernah di tandatangani oleh
Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA (penggugat) maka,
dapat dinyatakan perbuatan hukum peralihan hak pada ke-2 (dua)
sertifikat hak milik tersebut batal, karena proses yuridis normatif
bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang
berlaku;

1. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang
Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menyatakan

- Pasal 1 Angka 1 menyatakan:

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

- Pasal 2 menyatakan:

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

Halaman 2424 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) adalah sebagai berikut;

- i. Jual beli
- ii. Tukar menukar,
- iii. Hibah,
- iv. Pemasukan terhadap perusahaan (inbreng),
- v. Pembagian hak bersama,
- vi. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
- vii. Pemberian Hak Tanggungan,
- viii. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

- pasal 3 Ayat (1) menyatakan:

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

2. Bahwa sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1) dan Pasal 38 Ayat (1) yaitu:

- Pasal 37 ayat (1):

Ayat 1 Peralihan Hak atas Tanah dan Hak milik atas Satuan Rumah Susun melalui Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan dalam Perusahaan, dan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak lainnya, kecuali Pemindahan Hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 2525 dari 148 Halaman Putusan

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

- Pasal 38 ayat (1):

Ayat 1. Pembuatan Akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan Perbuatan Hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh Sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;

3. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pasal 1 angka (1), pasal 2 angka (1) angka (2) dan pasal 3 angka (1) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pasal 37 Ayat (1) dan Pasal 38 Ayat (1) dikaitkan dengan “Transaksi Jual Beli “Yaitu;

- a. Transaksi jual beli Tanah dan Bangunan atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA, Kepada Nona PRISCILLA KUSNADI, dihadapan NINA AMALIA, S.H. Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kotamadya Tangerang Banten, dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 16/2003, tertanggal 24 Februari 2003, dan
- b. Transaksi jual beli Tanah dan Bangunan atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA, kepada Nona PRISCILLA KUSNADI, dihadapan IZZAT CHANUN SUKOWIJONO, SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah kerja kota Tangerang, Banten, dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 76/2007, tertanggal, 4 Oktober 2007.

MENJADI bukti yang tidak terbantahkan bahwa;

- Ke-2 Akta Jual Beli (AJB) tersebut tanpa sepengetahuan Nyonya Lusiana Bn Candi Kencana, tidak terdapat tanda

Halaman 2626 dari 148 Halaman Putusan

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

tangan dan tidak pernah ditandatangani oleh Nyonya

LUSIANA BN CANDI KENCANA (PENGGUGAT)

- Ke-2 Akta Jual Beli (AJB) tersebut tidak memenuhi syarat yaitu; penandatanganan Para Pihak yang melakukan Perbuatan Hukum yang memenuhi syarat untuk bertindak dalam perbuatan hukum itu, dan Nyonya Lusiana Bn Candi Kencana tidak pernah menerima pembayaran hasil penjualan tanah dan bangunan dari ke-2 (dua) objek sengketa tersebut,
- Ke-2 Akta Jual Beli (AJB) tersebut tidak memenuhi syarat untuk yang bertindak dalam perbuatan hukum dalam Penandatanganan "Transaksi Jual Beli" antara Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA, Kepada Nona PRISCILLA KUSNADI, maka ke-2 Akta Jual Beli Tersebut secara Otomatis Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum; maka oleh karenanya Pendaftaran Peralihan Hak yang di daftarkan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang yaitu TERGUGAT adalah "Tidak Sah dan batal Demi Hukum Menurut Hukum

4. Bahwa hal tersebut merupakan bukti TERGUGAT Tidak Cermat dan Tidak Teliti dan Hati-hati yaitu dengan tidak melihat atau mencermati secara Teliti bahwa Riwayat atas "Ke-2 Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Sengketa a quo" dan pada saat proses Peralihan hak atas "Objek Sengketa a quo",

5. Bahwa pasal 52 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

(1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- i. Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang,
- ii. Dibuat sesuai prosedur, dan
- iii. Substansi yang sesuai dengan objek Keputusan

Halaman 2727 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Surat Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.

6. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 pada intinya menyatakan:

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah:

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

7. Bahwa selain Tergugat tidak prosedural dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yaitu:

- Asas Kecermatan

Asas kecermatan mengandung arti bahwa Keputusan dan atau tindakan Pejabat Tata Usaha Negara harus didasarkan pada informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas suatu ketetapan/ dan atau tindakan dan atau pelaksanaan suatu Keputusan.

- Asas Kepastian hukum

Asas Kepastian Hukum adalah jaminan hukum dapat dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.

Dengan demikian Tergugat sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara seharusnya teliti dan memperhatikan kepentingan Penggugat dalam penerbitan keputusan tata usaha negara, dan juga seharusnya Tergugat melakukan

Halaman 2828 dari 148 Halaman Putusan

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

fungsi dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku dalam menerbitkan peralihan hak pada Ke-2 (dua) sertifikat Hak Milik yang kemudian menjadi objek sengketa,

8. Bahwa berdasarkan Uraian Tersebut di atas kami memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) SERANG yang memeriksa Perkara ini agar dapat mengabulkan Permohonan PEMBATALAN Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Peralihan Hak, yaitu:

1. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI. Dan
2. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI

IV. PETITUM / TUNTUTAN

A. Dalam pokok perkara

1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan batal atau tidak sah berupa ;
 1. Peralihan Hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

Halaman 2929 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut ;

1. Peralihan Hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

2. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI

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

Atau apabila Pengadilan dalam perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 12 Juli 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Kewenangan Absolut

Alasan Hukumnya yaitu :

- a. Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan gugatan Penggugat secara substantial materi

Halaman 3030 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahannya menitik beratkan pada titik singgung mengenai Pendaftaran Peralihan Hak / Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 2163/Sangiang Jaya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1249/Gebang Raya dengan alasan bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi Jual Beli dengan pihak manapun dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 2163/Sangiang Jaya, Surat Ukur Nomor 98/Sangiang Jaya/2007 tanggal 30 Oktober 2007 luas 90 M² Semula atas nama Lusiana Baydian Candi Kencana menjadi Friscilla Kusnadi yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 76/2007 tanggal 04 Oktober 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Izzat Chanun Sukowijono, S. H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Tangerang dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1249/Gebang Raya, Gambar Situasi Nomor 7951 tanggal 29 Juli 1991 luas 289 M² Semula atas nama Lusiana BN Candi Kencana menjadi Friscilla Kusnadi yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 16/2003 tanggal 24 Februari 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Nina Amalia, S. H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Tangerang;

- b. Bahwa dalam posita alasan gugatan Penggugat pada angka 19, 20 dan 22 halaman 14 dan halaman 15 yang pada intinya Penggugat merasa sangat dirugikan hak dan kepentingannya dengan terjadinya proses Peralihan Hak atau Balik nama Sertipikat oleh Tergugat dengan alasan bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi Jual Beli dengan pihak manapun dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli;
- c. Bahwa menanggapi posita alasan gugatan Penggugat pada angka 19, 20 dan 22 halaman 14 dan halaman 15 diatas perlu dibutuhkan terlebih dahulu mengenai pembuktian apakah adanya tindak pidana dalam pembuatan kedua Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan

Halaman 3030 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian materi gugatan Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri dan Kepolisian yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Pidana dan pembuktian dari Kepolisian, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri.

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan tindak pidana dan pemalsuan dengan alasan penggugat tidak merasa menjual dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 2163/Sangiang Jaya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1249/Gebang Raya, yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;

Halaman 3131 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa menanggapi posita gugatan angka 4 sampai dengan 7 halaman 18 dan 19, angka 23 yang pada intinya mendalilkan tidak prosedural tergugat dalam peralihan obyek perkara adalah hal yang sangat mengada-ada dan tidak sangat masuk akal dikarenakan dalam pemindahan terhadap jual beli diatur dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 “

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas sudah cukup jelas Tergugat telah menempuh Prosedur yang berlaku dan dan apa yang didalilkan Penggugat tidak mempunyai dasar atau menerapkan ketentuan yang tidak sesuai. Bersama ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang, memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal

1 Agustus 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Halaman 3232 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kami menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatan a quo, kecuali apa yang kami akui dengan tegas dan jelas dalam jawaban ini;

I. KEWENANGAN ABSOLUT (PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO)

1. Bahwa sebagaimana diketahui objek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara yang dipermasalahkan oleh pihak Penggugat pada intinya adalah peralihan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu :

- Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2163 Kelurahan Sangiang Jaya tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur No. 98/Sangiang Jaya/2007 tanggal 30 November 2007 dengan luas 90 M2 semula atas nama Lusiana Bn Candi Kencana menjadi Priscilla Kusnadi.
- Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi No. 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991 luas 289 M2 semula atas nama Lusiana Bn Candi Kencana menjadi Priscilla Kusnadi.

2. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi cermati substansi pokok gugatan yang menurut Penggugat sebagai sengketa KTUN yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah keberatan atas proses peralihan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut di atas. Bahwa sebagaimana dalam halaman 10 s/d 15 Gugatan Penggugat, proses peralihan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat didasarkan atas adanya Jual Beli yang telah terbukti dengan adanya :

- Akta Jual Beli No. 16/2003 tertanggal 24 Februari 2003 dihadapan Notaris dan PPAT Nina Amalia, SH.
- Akta Jual Beli No. 76/2007 tertanggal 4 Oktober 2007 dihadapan Notaris dan PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH.

Halaman 3333 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam halaman 17 Gugatan Penggugat, Penggugat keberatan atas adanya 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut dengan menyatakan Ke-2 Akta Jual Beli (AJB) tersebut tanpa sepengetahuan Lusiana Bn Candi Kencana tidak terdapat tanda tangan dan tidak pernah ditandatangani oleh Lusiana Bn Candi Kencana selaku Penggugat. Sehingga menurut Penggugat 2 (dua) Akta Jual Beli tidak memenuhi syarat dan mengandung unsur perbuatan melawan hukum yang kemudian 2 (dua) Akta Jual Beli digunakan oleh Tergugat sebagai dasar penerbitan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM).
4. Bahwa berdasarkan uraian yang didalilkan oleh Penggugat, maka ditemukan fakta bahwa jika menurut Penggugat terdapat kecacatan dalam pembuatan 2 (dua) Akta Jual Beli, maka Penggugat seharusnya menguji dahulu keabsahan 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut baik melalui gugatan di peradilan umum maupun pelaporan ke pihak Kepolisian, terlebih 2 (dua) Akta Jual Beli merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh pihak Notaris/PPAT sehingga pihak Tergugat tidak memiliki kewenangan atas penerbitan 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut.
5. Bahwa berdasarkan rumusan Pasal 1 angka 10 Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setidaknya ada 3 (tiga) Unsur dari Sengketa tata usaha negara yaitu :
 - 1) Permasalahan hukum yang disengketakan adalah dalam bidang tata usaha negara;
 - 2) Subjek Hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat;
 - 3) Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara

Halaman 3434 dari 148 Halaman Putusan

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 berdasarkan rumusan dalam Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama jo. Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan sebagai berikut : Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini :

- a) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c) Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan yang lain yang bersifat hukum pidana;
- e) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f) Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g) Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum;

Bahwa sebagaimana ketentuan pada pasal 2 huruf e di atas telah jelas bahwa objek sengketa yang dipersengketakan oleh Penggugat tentang keabsahan peralihan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) dalam hal ini keabsahan 2 (dua) Akta Jual Beli bukan menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara karena berdasarkan pasal 2 huruf e di atas objek sengketa dimaksud adalah tidak termasuk dalam

Halaman 3535 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengertian Keputusan Tata Usaha Negara dan menjadi kewenangan peradilan umum untuk menguji dan memutus perkara a quo.

6. Bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan TUN karena bersifat bilateral (kontraktual) tidak bersifat Unilateral yang merupakan sifat Keputusan TUN (Vide : No. 302 K/TUN/1999, tanggal 8-2-2000 jo No. 62 K/TUN/1998, tanggal 27-7-2001). Sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang mengadili perkara a quo dan mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima Gugatan Penggugat.
7. Bahwa Keputusan TUN yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan. (No. 22 K/TUN/1998, tanggal 27-7-2001 jo 16 K/TUN/2000, tanggal 28-2-2001 jo 93 K/TUN/1996, tanggal 24-2-1998).
8. Bahwa secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa dalam perkara ini, karena dari permasalahan hukum atas sengketa a quo yang diajukan Penggugat, dari maksud dan tujuannya bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 97 ayat (7) di huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang dimana pembahasannya mengenai Peradilan TUN, cukup mempunyai alasan hukum untuk dinyatakan Gugatan Penggugat ini tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Halaman 3636 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. GUGATAN PENGUGATKADALUARSA

1. Bahwa dalam dalil gugatan Pengugat mengenai tenggang waktu gugatan yang baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 17 Desember 2021 ketika Penggugat mendapatkan relas panggilan Pengadilan Negeri Tangerang perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) melawan Tergugat II Intervensi sebagaimana sesuai dalam angka 4 halaman 6 Gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diketahui/diterimanya/diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Artinya Penggugat hanya dapat mengajukan gugatan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal 17 Desember 2021.
2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terhadap pengajuan surat gugatan objek sengketa, oleh Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang maka haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima untuk diperiksa majelis hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

III. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa jika melihat uraian peristiwa dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat peralihan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu :
 - Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2163 Kelurahan Sangiang Jaya tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur No. 98/Sangiang Jaya/2007 tanggal 30 November 2007

Halaman 3737 dari 148 Halaman Putusan

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 luas 90 M2 semula atas nama Lusiana Bn Candi Kencana menjadi Priscilla Kusnadi.

- Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi No. 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991 luas 289 M2 semula atas nama Lusiana Bn Candi Kencana menjadi Priscilla Kusnadi.

Jika ditarik lebih awal maka proses peralihan tanah tersebut didasarkan atas jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, maka secara sah dan mengikat telah diterbitkan Akta Jual Beli No. 16/2003 tertanggal 24 Februari 2003 dihadapan Notaris dan PPAT Nina Amalia, SH., dan Akta Jual Beli No. 76/2007 tertanggal 4 Oktober 2007 dihadapan Notaris dan PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH., sebagai dasar peralihan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut. Dimana pihak Penggugat juga menyatakan keberatan atas timbulnya 2 (dua) Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT.

2. Bahwa atas dasar proses peralihan tanah tersebut melibatkan pihak lain yakni Notaris dan PPAT Nina Amalia, SH., dan Notaris dan PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas gugatan yang diajukan oleh adalah gugatan kurang pihak sehingga untuk itu gugatan Penggugat dalam perkara a quo, harus ditolak atau tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Eksepsi tersebut diatas, untuk itu Tergugat II Intervensi memohon sudi kiranya agar yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, berkenan memutus dengan menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi dengan menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 3838 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan oleh Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh Tergugat II Intervensi. Selanjutnya dalam eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan secara Mutatis Mutandis yang tidak dipisahkan antara satu dengan yang lain dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil yang Tergugat II Intervensi tidak menanggapi dalam jawaban terhadap pokok perkara ini, bukan berarti Tergugat II Intervensi mengakuinya, tetapi dengan tegas Tergugat II Intervensi menolaknya.

Bahwa mengenai kronologi peralihan 2 (dua) hak atas tanah yang dipersoalkan oleh Penggugat perlu Tergugat II Intervensi jelaskan sebagai berikut :

3. Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengenal Penggugat sejak tahun 2003 dan berhubungan baik dengan Penggugat. Bahwa memang benar Tergugat II Intervensi dahulu sempat meminjam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi No. 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991 luas 289 M2 kepada Penggugat dengan tujuan untuk meminjam uang di Bank dengan menjaminkan sertipikat tersebut dan disetujui oleh pihak Penggugat.
4. Bahwa tidak benar jika Penggugat tidak mengetahui proses peralihan sertipikat sebagaimana dimaksud di atas dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 16/2003 tertanggal 24 Februari 2003 dihadapan Notaris dan PPAT Nina Amalia, SH., dan Akta Jual Beli No. 76/2007 tertanggal 4 Oktober 2007 dihadapan Notaris dan PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH., terlebih telah lama terjadi.
5. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya angka 5 (lima) dan 6 (enam) halaman 11 (sebelas) menandakan Penggugat telah mengetahui proses penjaminan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) ke pihak Bank untuk pengajuan kredit.

Halaman 3939 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi jelaskan dan luruskan mengenai proses pembuatan Akta Jual Belielama dalam proses peralihan, pembayaran atas peralihan ke 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) belum secara lunas dibayarkan 2 (dua) Tergugat II Intervensi kepada Penggugat, akan tetapi setiap bulannya pihak Tergugat II Intervensi telah mengangsur kepada pihak Penggugat. Bahwa pada intinya pembayaran atas ke 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) saat ini telah lunas dan selesai sehingga tidak ada permasalahan atas pembayaran ke 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut. Sehingga proses peralihan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) tetap sah menjadi milik Tergugat II Intervensi.
7. Bahwa terkait dengan adanya surat Somasi/Peringatan sebagaimana yang dimaksud oleh pihak Penggugat dalam halaman 13 (tiga belas), Tergugat II Intervensi bukan berniat tidak ingin menanggapi tetapi Tergugat II Intervensi ingin menyelesaikan permasalahan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) di Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana terbukti pihak Tergugat II Intervensi telah mendaftarkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan nomor perkara 1368/Pdt.G/2021/PN.Tng dan telah diputus.
8. Bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah seperti pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang memuat penjelasan terkait arti alat pembuktian yang kuat. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam artian selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar dan tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Artinya selama tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan kedua Akta Jual Beli (AJB) tersebut tidak sah maka 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) tetap sah menjadi milik Tergugat II Intervensi.

Halaman 4040 dari 148 Halaman Putusan

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

9. Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 12/PUU-XIX/2021 setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan. Bahwa dengan adanya proses peralihan dimulai dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) sampai dengan diterbitkannya 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat II Intervensi telah sah 2 (dua) objek tanah tersebut menjadi hak milik Tergugat II Intervensi.

Berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, maka Tergugat II Intervensi dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, agar berkenan memberi putusan dengan amar:

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya .
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon Majelis Hakim memberi putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Tergugat II Intervensi 2 mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 25 Juli 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. PERIHAL EKSEPSI KOMPETENSI / KEWENANGAN ABSOLUT

Halaman 4141 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa a quo karena Penggugat mempersoalkan mengenai peralihan hak kedua objek di dalam perkara yang a quo yang merupakan kewenangan absolut dari peradilan umum.

ALASAN HUKUMNYA:

- Bahwa Pasal 50 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah melalui Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 (UU Peradilan Tata Usaha Negara) menyatakan:-----
“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.”
- Bahwa setelah Tergugat II Intervensi 2 mempelajari dan mencermati Gugatan Penggugat secara saksama, Tergugat II Intervensi 2 mendapati suatu fakta bahwasanya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa a quo. Hal ini sangat jelas dan terang dapat dilihat pada Gugatan Penggugat a quo (hlm. 2 poin I) bahwasanya **YANG DIPERSOALKAN OLEH PENGGUGAT** di dalam Gugatan a quo adalah MENGENAI PERALIHAN HAK pada Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan pada Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya sebagaimana:-----

I. OBJEK SENGKETA

Objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah:

1. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 ~~November 2007~~, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.
2. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

Halaman 4242 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila dilihat dari riwayat peralihan hak di dalam Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya yang menunjukkan sebagai berikut:-----



- 2163/Sangiang Jaya yang menunjukkan sebagai berikut:-----



MAKA ITU BERARTI, PERALIHAN HAK YANG DIPERSOALKAN OLEH PENGUGAT PADA Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan pada Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya (Lihat Gugatan hlm. 2 poin I) ADALAH DIDASARKAN PADA ADANYA PERALIHAN HAK DENGAN CARA JUAL BELI sebagai berikut:---

- Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 16/2003 tertanggal 24 Februari 2003 yang dibuat di hadapan Nina Amalia, S.H. selaku PPA di Kota Tangerang; dan
- Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 76/2007 tertanggal 4 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Izzat Chanun Sukowijono, S.H. selaku PPA di Kota Tangerang.

Halaman 4343 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lebih lanjut di dalam Gugatannya (Gugatan Penggugat hlm. 11 poin 4, hlm. 12 poin 10, hlm. 14 poin 19, hlm. 15 poin 20 & 22 dan hlm. 17-18 poin 3), Penggugat mendalilkan dan mempersoalkan bahwasanya PERALIHAN HAK BERDASARKAN AKTA JUAL BELI TERSEBUT DI ATAS MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, sebab akta jual beli tersebut dibuat TANPA SEPENGETAHUAN PENGGUGAT DAN TIDAK PERNAH DITANDATANGANI OLEH PENGGUGAT. (Dengan kalimat lain, AKTA JUAL BELI KEDUA OBJEK DI DALAM PERKARA A QUO TIDAK DIAKUI OLEH PENGGUGAT) sebagaimana dalil-dalil Penggugat yang dikutip di bawah ini:-----
- Bahwa setelah proses peminjaman beralan Nona Priscilla Kusnadi mengubah Sertipikat Hak Milik tersebut dengan balik nama menjadi atas nama dirinya dengan membuat AKTA JUAL BELI TANPA SEPENGETAHUAN Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA, sedangkan peristiwa hukum Peralihan Hak Milik atas tanah dari Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA kepada Nona Priscilla Kusnadi tidak pernah terjadi. (Gugatan hlm. 11 poin 4)
 - Bahwa kemudian oleh Nona Priscilla Kusnadi Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya tersebut diubah status kepemilikannya melalui AKTA JUAL BELI tanggal 4 Oktober 2007 No. 76/2007 dihadapan PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH. (PPAT Kota Tangerang) TANPA DIKETAHUI DAN DITANDATANGANI OLEH NYONYA LUSIANA BN CANDI KENCANA selaku pemilik yang sah. (Gugatan hlm. 12 poin 10)
 - ... Dan peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik ..., ke-2 (dua) perubahan tersebut BERDASAR AKTA JUAL BELI YANG DI BUAT TANPA DIKETAHUI DAN TIDAK PERNAH ditandatangani oleh Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA (penggugat) yang hanya meminjam dan bukan untuk di alihkan kepemilikannya ... (hlm. 14 poin 19)

Halaman 4444 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penggugat merasa dirugikan karena sebagai pemilik yang sah dan tetap masih menguasai ke-2 (dua) obyek tersebut dan TIDAK PERNAH MELAKUKAN TRANSAKSI JUAL BELI DENGAN PIHAKMANAPUN ... (Gugatan hlm. 15 poin 20)
- ... Dimana Ke-2 (dua) perubahan tersebut berdasar BERDASAR AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA DIKETAHUI DAN TIDAKPERNAH DITANDATANGANI oleh Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA (penggugat) maka, dapat dinyatakan perbuatan hukum peralihan hak pada ke-2 (dua) sertifikat hak milik tersebut batal, karena proses yuridis normative bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (Gugatan hlm. 15 poin 22)
- ... MENJADI bukti yang tidak terbantahkan bahwa;
 - Ke-2 AKTA JUAL BELI (AJB) TERSEBUT TANPA SEPENGETAHUAN Nyonya Lusiana Bn Candi Kencana, TIDAK TERDAPAT TANDA TANGAN DAN TIDAK PERNAH DITANDATANGANI oleh Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA (PENGGUGAT) (hlm. 17 poin 3 strip ke-1)
 - Ke-2 AKTA JUAL BELI (AJB) TERSEBUT TIDAK MEMENUHI SYARAT YAITU : PENANDATANGANAN PARA PIHAK YANG MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM yang memenuhi syarat untuk bertindak dalam perbuatan hukum itu, ... (hlm. 18 poin 3 strip ke-1)
 - Ke-2 AKTA JUAL BELI (AJB) TERSEBUT TIDAK MEMENUHI SYARAT UNTUK YANG BERTINDAK DALAM PERBUATAN HUKUM DALAM PENANDATANGANAN "TRANSAKSI JUAL BELI" antara Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA, Kepada Nona PRISCILLA KUSNADI, maka ke-2 Akta Jual Beli Tersebut secara Otomatis Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum; (hlm. 18 poin 3 strip ke-2)

Halaman 4545 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

□ Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka didapatkan suatu fakta bahwasanya PENGGUGAT MERASA KEBERATAN TERHADAP AKTA JUAL BELI / DASAR TERGUGAT MELAKUKAN PENCATATAN PERALIHAN HAK PADA Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya Jo. Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya (PENGGUGAT KEBERATAN TERHADAP Akta Jual Beli No. 16/2003 tertanggal 24 Februari 2003 yang dibuat di hadapan Nina Amalia, S.H. selaku PPAT di Kota Tangerang DAN JUGA TERHADAP Akta Jual Beli No. 76/2007 tertanggal 4 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Izzat Chanun Sukowijono, S.H. selaku PPAT di Kota Tangerang).

□ Bahwa mengutip Pasal 1 angka (4) UU Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:-----
“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;”

Apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan dalil-dalil Penggugat di atas, maka diperoleh suatu fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwasanya PERALIHAN HAK (AKTA JUAL BELI) YANG DIPERSOALKAN OLEH PENGGUGAT BUKANLAH SEBUAH KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA. dalam hal ini peralihan hak (AKTA JUAL BELI) tersebut BUKAN merupakan produk yang dikeluarkan oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Tangerang).

Sehingga dengan demikian, apabila Penggugat mempersoalkan mengenai keabsahan peralihan hak (akta jual beli) yang dianggap melawan hukum tersebut, maka hal tersebut merupakan

Halaman 4646 dari 148 Halaman Putusan

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

KEWENANGAN ABSOLUT DARI PERADILAN UMUM, DAN BUKAN kewenangan peradilan tata usaha negara.

- Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 88K/TUN/1993 tertanggal 9 September 1994 menyatakan:-----
“Meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), TETAPI DALAM SENGKETA TERSEBUT TERDAPAT SENGKETA PERDATA MENYANGKUT PEMBUKTIAN STATUS DAN HAK ATAS TANAH YANG MASUK DALAM LINGKUP KEWENANGAN HAKIM PERDATA, MAKA SENGKETA TERSEBUT SEHARUSNYA TERLEBIH DAHULU DISELESAIKAN MELALUI BADAN PERADILAN UMUM.”

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

“Menimbang, bahwa OLEH KARENA PENCATATAN PERALIHAN DIDASARKAN PADA ADANYA PERALIHAN HAK DENGAN CARA JUAL BELI DAN DENGAN ADANYA BUKTI BERUPA AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DIAKUI OLEH PENGUGAT SEBAGAIMANA DALIL GUGATANNYA dan keterangan saksi Penggugat bernama Rama Wardana, maka TERDAPAT PERSOALAN HUKUM TERKAIT JUAL BELI TERSEBUT DAN UNTUK MENGUJI apakah tindakan administrasi TERGUGAT yang telah melakukan pencatatan peralihan/balik nama pada sertifikat objek sengketa dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku atau asas-asas umum pemerintahan yang baik HARUS TERLEBIH DAHULU DIUJI PERALIHAN HAKNYA SEBAGAIMANA TERTUANG DALAM AKTA JUAL BELI YANG

Halaman 4747 dari 148 Halaman Putusan

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

MENJADI DASAR PENCATATAN PERALIHAN. Apabila dalam peralihan hak tersebut terdapat dugaan adanya perbuatan pidana karena Penggugat mendalilkan tidak pernah ketemu dan menghadapi Notaris Adang Iskandar, S.H. untuk melakukan jual beli atas objek sengketa maka hal tersebut harus diuji melalui pemeriksaan pidana dan untuk membuktikan adanya cacat dalam perjanjian jual beli maka Akta Jual Beli yang menjadi dasar pencatatan peralihan hak harus diuji terlebih dahulu dalam pemeriksaan perkara perdata dan keseluruhan permasalahan tersebut bersinggungan dengan persoalan Pidana dan persoalan perdata yang merupakan kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;-----

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

Halaman 4848 dari 148 Halaman Putusan

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

Intervensi mengenai kompetensi absolut beralasan hukum untuk diterima:-----”

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

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

Menimbang, bahwa YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DALAM PERKARA INI YANG DIMOHONKAN PENGUGAT UNTUK DINYATAKAN BATAL ATAU TIDAK SAH ADALAH PENDAFTARAN PERALIHAN HAK SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3/Desa Tenggulunan tanggal 3 Juni 1974, Gambar Situasi No. 345 tahun 1974 tanggal 25 Mei 1974 seluas 5.526 m2 atas nama Mashoedi yang telah dialihkan menjadi Imam Subarkah yang terbit pada tanggal 29 Maret 2017 (vide bukti P.1 = T-1) selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya tertanggal 1 September 2020, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa penggugat tidak pernah menjual tanah Sertipikat Hak Milik No. 03/Desa Tenggulunan tanggal 3 Juni 1974, Gambar Situasi No. 345 tahun 1974 tanggal 25 Mei 1974 seluas 5.526 m2, Akta Jual beli tersebut cacat administrasi karena transaksi jual beli dan timbulnya Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan Pihak Penggugat (vide gugatan hal. 5), dan pada persidangan tanggal 16 Desember 2020, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak

Halaman 4949 dari 148 Halaman Putusan

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

mengetahui adanya Akta Jual Beli yang terdapat dalam bukti T-

2;

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

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

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

Jo. pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 21/G/2013/PTUN.PLG tertanggal 31

Halaman 5050 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2013 (hlm. 39-40 alinea ke 3 strip ke 3 & hlm. 40

alinea ke 1) yang menyatakan:-----

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas , Majelis Hakim berpendapat;-----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dan dalil eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III dan Tergugat II Intervensi dan fakta hukum yang terungkap dipersidangan TERDAPAT ESENSI/INTI DARI PERMASALAHANNYA YANG TIMBUL YAITU MENGENAI PEMBUKTIAN KEABSAHAN ALAS HAK BERUPA AKTA PENGOPERAN DAN PENYERAHAN Nomor 22 (Bukti P.9) DENGAN DASAR ALAS HAK BERUPA surat jual beli , Surat Keterangan jual beli dan AKTA JUAL BELI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM OBJEK SENGKETA 1, YANG TERMASUK KEDALAM RANAH HUKUM PERDATA MENGENAI SENGKETA PEMBUKTIAN HAK MILIK ATAU KEPEMILIKAN YANG MENJADI KEWENANGAN PERADILAN UMUM:-----”

Halaman 5151 dari 148 Halaman Putusan

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 apabila ketentuan-ketentuan dan yurisprudensi putusan tersebut di atas dikaitkan dengan perkara a quo, maka didapati hal-hal sebagai berikut:-----

□ Oleh karena yang menjadi objek sengketa a quo adalah PERALIHAN HAK pada Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Java YANG DIDASARKAN PADA JUAL BELI sebagaimana Akta Jual Beli No. 16/2003 tertanggal 24 Februari 2003 yang dibuat di hadapan Nina Amalia, S.H. selaku PPAT di Kota Tangerang dan Akta Jual Beli No. 76/2007 tertanggal 4 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Izzat Chanun Sukowijono, S.H. selaku PPAT di Kota Tangerang, maka PERALIHAN HAK (AKTA JUAL BELI) TERSEBUT BUKANLAH MERUPAKAN SEBUAH KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA / BUKAN PRODUK YANG DIKELUARKAN OLEH TERGUGAT.

□ Jika Penggugat mempersoalkan mengenai peralihan hak terhadap kedua objek di dalam perkara a quo, maka KEWENANGAN UNTUK MENGUJI PERALIHAN HAK BERDASARAN AKTA JUAL BELI TERSEBUT MERUPAKAN KEWENANGAN ABSOLUT PERADILAN UMUM, DAN BUKAN KEWENANGAN PERADILAN TATAUSAHA NEGARA.

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

2. PERIHAL GUGATAN PENGGUGAT TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

Halaman 5252 dari 148 Halaman Putusan

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

ALASAN HUKUMNYA:

- Bahwa setelah mencermati Gugatan a quo secara saksama, Tergugat II Intervensi 2 mendapati bahwasanya GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIAJUKAN DALAM TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN yang mengakibatkan GUGATAN PENGGUGAT TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN.
- Bahwa sebagaimana dalil posita Gugatan a quo (hlm. 13 poin 15), Penggugat sangat jelas mendalilkan bahwasanya PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI PERIHAL OBJEK SENGKETA A OUO (peralihan hak dengan cara jual beli pada Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya) TERHITUNG SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER 2021 sebagaimana:-----

15) Bahwa pada 17 Desember 2021, Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA mendapatkan surat panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang bahwa Nona PRISCILLA KUSNADI telah mengajukan gugatan perdata kepadanya. Nona Priscilla Kusnadi melalui kuasa hukumnya (LBH Pembela Ham) menggugat Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA selaku pemilik sah ke-2 (dua) sertipikat tersebut yang inti gugatannya menyatakan bahwa telah terjadi jual beli ke-2 (dua) sertipikat milik Nyonya Lusiana Bn Candi Kencan tersebut kepada Nona

-] Priscilla Kusnadi. l t r t i t , i
- timbul suatu pertanyaan hukum sehubungan dengan:-----
- APAKAH GUGATAN PENGGUGAT A QUO DIAJUKAN MASIH DALAM TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM UU PERADILAN TATA USAHA NEGARA ATAU TIDAK?
- Bahwa guna menjawab pertanyaan tersebut di atas, maka terlebih dahulu Tergugat II Intervensi 2 sampaikan sebagai berikut:-----

Halaman 5353 dari 148 Halaman Putusan



- Bahwa berdasarkan bagan tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi 2 akan menguraikan lebih lanjut perihal lewatnya tenggang waktu pengajuan upaya hukum oleh Penggugat terhadap objek sengketa a quo, baik melalui upaya administratif maupun gugatan sebagai berikut:-----

a. Perihal Tenggang Waktu Upaya Administratif

- Bahwa Pasal 48 UU Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:-----

- (1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia.
- (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

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

Halaman 5454 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

terdiri atas:

- a. keberatan; dan
- b. banding.”

Jo. Pasal 77 UU Administrasi Pemerintahan yang menyatakan:-----

- (1) KEPUTUSAN DAPAT DIAJUKAN KEBERATAN DALAM WAKTU PALING LAMA 21 (DUA PULUH SATU) HARI KERJA sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.

Itu berarti:-----

- ☐ Apabila suatu badan atau pejabat tata usaha negara diberi wewenang atau berdasarkan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa tata usaha negara tertentu, maka harus terlebih dahulu ditempuh upaya administratif.
- ☐ Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah digunakan.
- ☐ Upaya hukum administratif berupa keberatan terhadap keputusan dapat diajukan dalam waktu paling lama 21 hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut.
- ☐ Bahwa berdasarkan Gugatan a quo (hlm. 6-8 poin IV), Penggugat mendalilkan bahwasanya Penggugat telah menempuh upaya administratif melalui Surat Keberatan tertanggal 27 Maret 2023 kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Tergugat) sebagaimana:-----

Halaman 5555 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat keberatan pada tanggal 27 Maret 2023 dan pada tanggal 10 Mei 2023 perihal Keberatan dengan terbitnya Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, dan Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI. Dimana surat keberatan Penggugat *in casu* KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG tidak merespon atau membalas surat keberatan tersebut.

□ Bahwa mengutip pertimbangan hukum Putusan Pengadilan

Tata Usaha Negara Palangka Raya No. 20/G/2022/PTUN.PLK tertanggal 2 Maret 2022 (hlm. 297 alinea ke 2 hingga hlm. 299 alinea ke 1) yang menyatakan:---

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

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

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

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

Menimbang, bahwa BERDASARKAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TIDAK MENGATUR

Halaman 5656 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

- Pasal 77 (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

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

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

Halaman 5757 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WAKTU, dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat tentang upaya administratif beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan diterima;"

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

- PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI ADANYA OBJEK SENGKETA A QUO (PERALIHAN HAK MELALUI JUAL BELI PADA KEDUA SERTIFIKAT DALAM PERKARA A QUO) SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER 2021 (vide Gugatan hlm. 13 poin 15);

- NAMUN, PENGGUGAT BARU MENGAJUKAN UPAYA ADMINISTRATIF MELALUI SURAT KEBERATAN KEPADA TERGUGAT PADA TANGGAL 27 MARET 2023 (vide Gugatan hlm. 7 poin 2);

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

b. Perihal Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan

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

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu

Halaman 5858 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

Jo. Pasal 55 UU Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:-----

“GUGATAN DAPAT DIAJUKAN HANYA DALAM TENGGANG WAKTU SEMBILAN PULUH HARI TERHITUNG SEJAK SAAT DITERIMANYA ATAU DIUMUMKANNYA KEPUTUSAN BADAN ATAU PEJABAT TATA USAHA NEGARA.”

Jo. Penjelasan Pasal 55 UU Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:-----

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

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

- Bahwa setelah menelaah lebih lanjut dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo, Tergugat II Intervensi 2 mendapati bahwasanya Penggugat mempersoalkan objek sengketa berupa peralihan hak milik yang semula atas nama Arsad Napirin menjadi atas nama Nona Priscilla Kusnadi. MAKA ITU BERARTI, PENGGUGATBUKANLAH PIHAKYANGDITUJU / NAMANYA TERSEBUT DI DALAM KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MENJADI OBJEK SENGKETA A QUO.
- Bahwa sehingga dengan demikian, merujuk pada Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No. 6 Tahun 2018

Halaman 5959 dari 148 Halaman Putusan

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

tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi
Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya
Administratif yang menyatakan:-----

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

Jo. Bagian E Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara poin ke-1 yang termuat di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 03 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan:-----

“TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI UNTUK
MENGAJUKAN GUGATAN BAGI PIHAK KETIGA YANG
TIDAK DITUJU OLEH KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung “sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut” DIUBAH MENJADI DIHITUNG “SEJAK YANG
BERSANGKUTAN PERTAMA KALI MENGETAHUI
KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MERUGIKAN
KEPENTINGANNYA.”

Itu berarti, oleh karena SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER
2021 PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI KEBERADAAN
KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MERUGIKAN
KEPENTINGANNYA dalam hal ini yaitu peralihan hak milik
pada Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan pada
Halaman 6060 dari 148 Halaman Putusan

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

Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya sebagaimana yang didalilkan dan dipersoalkan di dalam Gugatan a quo, MAKA PENGGUGAT HANYA DAPAT MENGAJUKAN GUGATAN DALAM TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI TERHITUNG SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER 2021 (WAKTU DIMANA PENGGUGAT PERTAMA KALI MENGETAHUI ADANYA PERALIHAN HAK MELALUI JUAL BELI DARI ATAS NAMA PENGGUGAT MENJADI ATAS NAMA TERGUGAT II INTERVENSI I) ATAU MENGAJUKAN GUGATAN SELAMBAT-LAMBATNYA PADA TANGGAL 19 MARET 2022.

- Bahwa AKAN TETAPI TERNYATA, PENGGUGAT BARU MENDAFTARKAN GUGATAN AOOU PADA TANGGAL 30 MEI 2023, yang mana hal tersebut menunjukkan bahwasanya Gugatan a quo TELAH DIAJUKAN MELAMPAUI TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 5 ayat (2) Perma Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.
- Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi 2 uraikan tersebut di atas adalah SESUAI DAN SEJALAN dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru No. 9/G/2018/PTUN.PBR tertanggal 31 Mei 2018 (hlm. 74 alinea ke 2 hingga hlm. 82 alinea ke 3) yang menyatakan:-----

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

Halaman 6161 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setiap orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang, yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

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

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati fakta hukum angka 3 diatas yang menyatakan bahwa objek sengketa a quo merupakan tiga buah Surat Keputusan Tata

Halaman 6262 dari 148 Halaman Putusan

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

Usaha Negara yang masing-masing ditujukan kepada Sdr. T SIAHAAN, Sehingga Para Penggugat bukan merupakan pihak yang dituju oleh Objek sengketa a quo (vide Bukti P-1 s/d P-3, T-1 s/d T-6, T II Int-9 s/d T II Int-11);-----

Menimbang, bahwa untuk menentukan titik awal dimulainya tenggang waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 yang apabila dikaitkan dengan fakta hukum di atas yang menyatakan bahwa Para Penggugat bukan merupakan orang yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa a quo (vide Bukti P-1 s/d P-3, T-1 s/d T-6, T II Int-9 s/d T II Int-11) maka Majelis Hakim akan mendasarkan pada yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Register Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Pebruari 1993 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Register Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Register Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 yang didalamnya terdapat kaidah hukum yang pada pokoknya dinyatakan bahwa PENGUGAT DALAM HAL INI PIHAK KETIGA yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan Surat Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya dan mengetahuinya kemudian setelah jangka waktu tersebut dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 telah dilampaui, masih DAPAT MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DALAM WAKTU 90 HARI TERHITUNG SEJAK MENGETAHUI AKAN ADANYA KEPUTUSAN YANG MERUGIKAN KEPENTINGANNYA TERSEBUT;-----

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal di atas MAKA TITIK AWAL PENGHITUNGAN TENGGANG WAKTU 90

Halaman 6363 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARI BAGI PARA PENGGUGAT SEBAGAI PIHAK YANG TIDAK DITUJU LANGSUNG OLEH OBJEK SENGKETA A QUO ADALAH SEJAK MENGETAHUI DAN MERASA DIRUGIKAN ATAS TERBITNYA OBJEK SENGKETA A QUO (vide Bukti P-1 s/d P-3, T-1 s/d T-6, T II Int-9 s/d T II Int-11);----

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

Menimbang, bahwa TITIK AWAL PENGHITUNGAN TENGANG WAKTU MENGGUGAT 90 (SEMBILAN PULUH) HARI DIMULAI PADA SAAT HARI DAN TANGGAL PARA PENGGUGAT MENGETAHUI EKSISTENSI OBJEK SENGKETA DAN MERASA DIRUGIKAN ATAS ADANYA OBJEK SENGKETA yaitu pada tanggal 11 April 2012 DAN

Halaman 6464 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TITIK AKHIR PENGHITUNGAN JATUH PADA WAKTU GUGATAN dalam Perkara Nomor 09/G/2018/PTUN.Pbr DIDAFTARKAN di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru yaitu pada tanggal 2 Maret 2018 MAKA TERBUKTI GUGATAN YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI;-----”.

- ☐ Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi 2 tersebut di atas, oleh karena PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI ADANYA OBJEK SENGKETA (PERALIHAN HAK PADA SERTIFIKAT HAK MILIK KEDUA OBJEK PERKARA A QUO) SEJAK TANGGAL 17 DESEMBER 2021, MAKA:-----
- ☐ PENGGUGAT TIDAK DAPAT DIKATAKAN TELAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, sebab Surat Keberatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU 21 HARI KERJA sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan;
- ☐ GUGATAN A QUO TELAH DIAJUKAN MELAMPAUI TENGGANG WAKTU 90 HARI SEJAK PENGGUGAT selaku pihak ketiga yang tidak dituju / namanya tersebut di dalam keputusan yang menjadi objek sengketa a quo PERTAMA KALI MENGETAHUI adanya keputusan yang merugikan kepentingan Penggugat.

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

B. DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 6565 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa seluruh hal yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi 2 di dalam Eksepsi tersebut di atas adalah satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan hal-hal yang akan Tergugat II Intervensi 2 sampaikan di dalam Pokok Perkara ini.
- 3) Bahwa terhadap hal-hal dan dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh Tergugat II Intervensi 2, tidak berarti serta merta diakui oleh Tergugat II Intervensi 2, namun karena tidak ada relevansinya baik dengan Tergugat II Intervensi 2 maupun dengan perkara a quo dan/atau karena hal-hal dan dalil-dalil tersebut adalah sangat mengada-ada.
- 4) **PERIHAL PERALIHAN HAK OBJEK SENGKETA AQUO ADALAH**

SAH DAN BERDASAR HUKUM

Bahwa Tergugat II Intervensi 2 MENOLAK dalil-dalil Gugatan Penggugat (posita hlm. 10-19 poin VI) yang pada intinya menyatakan peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan pada Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya, yang keduanya semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Nona Priscilla Kusnadi adalah cacat hukum, sebab Penggugat tidak mengetahui dan tidak pernah menandatangani akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak pada kedua sertifikat tersebut.

ALASAN HUKUMNYA:

- ☐ Bahwa sebagaimana dalil Gugatan a quo (posita hlm. 10-19 poin VI), Penggugat mendalilkan bahwasanya peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan pada Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya, yang keduanya semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Nona Priscilla Kusnadi adalah cacat hukum, sebab Penggugat tidak mengetahui dan tidak pernah menandatangani akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak pada kedua sertifikat tersebut.
- ☐ Bahwa AKAN TETAPI PADA FAKTANYA, berdasarkan riwayat peralihan hak yang tercatat di dalam Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang

Halaman 6666 dari 148 Halaman Putusan

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

Jaya sangat jelas dan terang didapati bahwasanya PERALIHAN HAK DARI PENGUGAT KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI 1 ADALAH DIDASARKAN PADA JUAL BELI sebagaimana riwayat peralihan hak di dalam Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya yang menunjukkan sebagai berikut:-----



Jo. riwayat peralihan hak di dalam Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya yang menunjukkan sebagai berikut:-----



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

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

Halaman 6767 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.”

Jo. Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan:---
“SERTIFIKAT MERUPAKAN SURAT TANDA BUKTI HAK YANG BERLAKU SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN YANG KUAT MENGENAI DATA FISIK DAN DATA YURIDIS YANG TERMUAT DI DALAMNYA, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

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

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

Halaman 6868 dari 148 Halaman Putusan

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

mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).”

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

- ☐ Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sehingga, oleh karena PERALIHAN HAK PADA SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1249/GEBANG RAYA DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 2163/SANGIANG JAYA DIDASARKAN PADA AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT sebagaimana Akta Jual Beli No. 16/2003 tertanggal 24 Februari 2003 yang dibuat di hadapan Nina Amalia, S.H. selaku PPAT di Kota Tangerang dan Akta Jual Beli No. 76/2007 tertanggal 4 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Izzat Chanun Sukowijono, S.H. selaku PPAT di Kota Tangerang, maka sangat jelas dan terang diperoleh suatu fakta bahwasanya PERALIHAN HAK PADA KEDUA SERTIFIKAT YANG MENJADI OBJEK SENGKETA A QUO ADALAH SAH DAN BERDASAR HUKUM.
- ☐ Sepanjang belum dibuktikan sebaliknya, maka seluruh data yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sehingga dengan demikian, SELURUH DATA YANG TERCANTUM DI DALAM Sertifikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya DAN Sertifikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya YANG KEDUANYA TERCATAT ATAS NAMA TERGUGAT II INTERVENSI 1 MERUPAKAN DATA YANG BENAR, SEBAB TIDAK DIBUKTIKAN SEBALIKNYA OLEH PENGUGAT.
- ☐ Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi 2 sampaikan tersebut di atas DIDUKUNG dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.

Halaman 6969 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70/B/2018/PTTUN Mks tertanggal 13 Agustus 2018 (hlm. 6 alinea ke 4 hingga hlm. 8-9 alinea ke 2) yang menyatakan sebagai berikut:-----

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

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

Halaman 7070 dari 148 Halaman Putusan

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

SUBSTANTIF PENCATATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 280/DESAALATENGAEDARI
H.A. ENRE KEPADA H. DJUHE TELAH SESUAI DENGAN
HUKUM YANG BERLAKU;

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

- Bahwa sebagaimana hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi 2
uraikan di atas, maka kembali Tergugat II Intervensi 2 tegaskan
dan tekankan sebagai berikut:-----
- Bahwa PERALIHAN HAK pada Sertipikat Hak Milik No.
1249/Gebang Raya Dan Sertipikat Hak Milik No.
2163/Sangiang Java YANG DIDASARKAN PADA JUAL BELI

Halaman 7171 dari 148 Halaman Putusan

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

sebagaimana Akta Jual Beli No. 16/2003 tertanggal 24 Februari 2003 yang dibuat di hadapan Nina Amalia, S.H. selaku PPAT di Kota Tangerang dan Akta Jual Beli No. 76/2007 tertanggal 4 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Izzat Chanun Sukowijono, S.H. selaku PPAT di Kota Tangerang ADALAH SAH DAN BERDASAR HUKUM.

- Bahwa SELURUH DATA YANG TERDAPAT DI DALAM Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya tercatat atas nama Tergugat II Intervensi 1 ADALAH DATA YANG BENAR, sebab TIDAK DIBUKTIKAN SEBALIKNYA oleh Penggugat.

Sehingga dengan demikian, dalil Penggugat di dalam Gugatan a quo (posita hlm. 10-19 poin VI) yang pada intinya menyatakan peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya dan pada Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya, yang keduanya semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Nona Priscilla Kusnadi adalah cacat hukum adalah DALIL YANG TIDAK BERDASAR HUKUM DAN SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK.

5) PERIHAL HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT II INTERVENSI 2 DENGAN OBJEK SENGKETA AOUO

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

- Bahwa pada awalnya, PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. selaku KREDITUR AWAL telah mengadakan hubungan hukum keperdataan, yakni hubungan hukum pinjam meminjam dengan PRISCILLA KUSNADI (TERGUGAT II INTERVENSI 1) selaku DEBITUR berdasarkan:-----
- Perjanjian Kredit No. 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 01 Maret 2007;

Halaman 7272 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perubahan Ke I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 20 Juni 2007;
- Perubahan Ke II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 19 Oktober 2007;
- Perubahan Ke III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 28 Februari 2008;
- Perubahan Ke-4 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 25 Februari 2009;
- Perubahan Ke-5 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 26 Oktober 2009;
- Perubahan Ke-6 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 18 Februari 2010;
- Perubahan Ke-7 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tertanggal 26 Mei 2010;
- Perubahan Ke-8 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 23 Februari 2011;
- Perubahan Ke-9 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 29 Februari 2012;
- Perubahan Ke-10 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 19 Desember 2012;
- Perubahan Ke-11 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 18 Februari 2013;
- Perubahan Ke-12 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 28 Mei 2014;

Halaman 7373 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perubahan Ke-13 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 26 September 2014;
- Perubahan Ke-14 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 25 Februari 2015;
- Perubahan Ke 15 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 12 Agustus 2015;
- Perubahan Ke 16 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 tanggal 01 Maret 2007 tertanggal 26 Februari 2016;
- Bahwa sebagai jaminan pelunasan utang Priscilla Kusnadi/Tergugat II Intervensi 1 kepada PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit tersebut di atas, maka Priscilla Kusnadi/Tergugat II Intervensi 1 TELAH MENYERAHKAN BEBERAPA OBJEK JAMINAN atas nama Priscilla Kusnadi/Tergugat II Intervensi 1, dimana 2 (dua) di antaranya adalah berupa:-----
 - 1) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya tertanggal 05 Desember 2000 berdasarkan Surat Ukur No. 98/Sangiang Jaya/2007 tertanggal 30 Oktober 2007 seluas 90 m² yang terletak di Blok M.1/03, Sangiang Jaya, Periuk, Kota Tangerang, Jawa Barat, tertulis atas nama Nona Priscilla Kusnadi.
 - 2) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya tertanggal 10 September 1992 berdasarkan Gambar Situasi No. 7951/1991 tertanggal 29 Juli 1991 seluas 289 m² yang terletak di Blok K.6/17, Gebang Raya, Jatiuwung, Kab. Tangerang, Jawa Barat, tertulis atas nama Nona Priscilla Kusnadi.

Halaman 7474 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ☐ Bahwa terhadap kedua objek jaminan tersebut di atas MASING-MASING TELAH DILETAKKAN HAK TANGGUNGAN sebagaimana:-----

1) Terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2163/Sangiang Jaya TELAH DILETAKKAN HAK TANGGUNGAN sebagai berikut:-----

- ☐ Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 218 tertanggal 15 Januari 2008 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan Irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 323/2007 tertanggal 28 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Hasriwaty, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang.
- ☐ Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 728/2013 tertanggal 04 Februari 2013 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan Irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 06/2013 tertanggal 17 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Tubagus Kiemas, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang.
- ☐ Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 8902/2014 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan Irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 172/2014 tertanggal 16 Oktober 2014 yang dibuat di hadapan Tubagus Kiemas, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang.

2) Terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya TELAH DILETAKKAN HAK TANGGUNGAN sebagai berikut:-----

Halaman 7575 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1247 tertanggal 02 April 2007 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan Irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 52/2007 tertanggal 20 Maret 2007 yang dibuat di hadapan Hasriwati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang.
- Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1502 tertanggal 14 Maret 2011 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan Irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 12/2011 tertanggal 23 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Tubagus Kiemas, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang.
- Hak Tanggungan Peringkat Ketiga berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 727/2013 tertanggal 04 Februari 2013 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan Irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 05/2013 tertanggal 17 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Tubagus Kiemas, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang.
- Hak Tanggungan Peringkat Keempat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 8900/2014 tertanggal 3 November 2014 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan Irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 171/2014 tertanggal 16

Halaman 7676 dari 148 Halaman Putusan

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

Oktober 2014 yang dibuat di hadapan Tubagus Kiemas, S.H.

selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang.

- Bahwa dalam perjalanannya, PRISCILLA KUSNADI / TERGUGAT II INTERVENSI 1 TIDAK DAPAT MENYELESAIKAN PEMBAYARAN KEWAJIBANNYA KEPADA PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. meskipun Priscilla Kusnadi / Tergugat II Intervensi 1 sudah diperingatkan / ditegur oleh PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., SEHINGGA SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN KREDIT MACET Priscilla Kusnadi / Tergugat II Intervensi 1 kepada PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk., maka PADA TANGGAL 09 AGUSTUS 2019 PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. MELAKUKAN CESSIE / PENGALIHAN PIUTANG / PENGALIHAN HAK TAGIH UTANG ATAS NAMA PRISCILLA KUSNADI / TERGUGAT II INTERVENSI 1 KEPADA AIS SME INVESTCO / TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana dituangkan dalam Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta.
- Bahwa adapun setelah dilaksanakannya Cessie / pengalihan piutang tersebut, MASING-MASING DARI PT. BANK CIMB NIAGA, TBK. DAN TERGUGAT II INTERVENSI 2 (AIS SME Investco) TELAH MENGIRIMKAN SURAT PEMBERITAHUAN PENGALIHAN PIUTANG KEPADA PRISCILLA KUSNADI / TERGUGAT II INTERVENSI 1 mengenai pergantian kreditur yang didasarkan pada Cessie / pengalihan piutang tersebut di atas berdasarkan:-----
 - Surat Pemberitahuan Pengalihan tertanggal 9 Agustus 2019 dari PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. yang ditujukan kepada Priscilla Kusnadi; dan
 - Surat No. Ref.: 019/OUT/AIS/VIII/2022 tertanggal 15 Agustus 2022 perihal Pemberitahuan Pengalihan dari AIS SME

Halaman 7777 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Investco / Tergugat II Intervensi 2 yang ditujukan kepada

Priscilla Kusnadi.

- Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka perlu Tergugat II Intervensi 2 tegaskan dan tekankan bahwasanya SAMPAI DENGAN SAAT INI Sertipikat Hak Milik No. 1249/Gebang Raya MASIH MENJADI JAMINAN HAK TANGGUNGAN oleh Priscilla Kusnadi / Tergugat II Intervensi 1 selaku Debitur kepada AIS SME Investco / Tergugat II Intervensi 2 selaku Kreditur, DIKARENAKAN MASIH ADANYA TUNGGAKAN KEWAJIBAN ATAU UTANG PRISCILLA KUSNADI / TERGUGAT II INTERVENSI I KEPADA AIS SME INVESTCO / TERGUGAT II INTERVENSI 2 berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit tersebut di atas.

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

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

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

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

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

Halaman 7878 dari 148 Halaman Putusan

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

- Kemudian, ditegaskan lagi dengan pendapat Prof. Subekti (Buku Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: Intermasa, 1985, hlm. 73-74) yang mendefinisikan Cessie / pengalihan piutang adalah:---
“Cessie adalah PEMINDAHAN HAK PIUTANG, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan cedent, dengan seseorang yang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan cessionaris. PEMINDAHAN ITU HARUS DILAKUKAN DENGAN SUATU AKTA OTENTIK ATAU AKTA DI BAWAH TANGAN; jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. AGAR PEMINDAHAN BERLAKU TERHADAP SI BERUTANG, AKTA CESSIE TERSEBUT HARUS DIBERITAHUKAN PADANYA SECARA RESMI (BETEKEND). HAK PIUTANG DIANGGAP TELAH BERPINDAH PADA WAKTU AKTA CESSIE ITU DIBUAT, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang.”
Itu berarti, syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam Cessie / pengalihan piutang adalah:-----
 - Dilakukan dengan atau dituangkan DALAM AKTA OTENTIK atau Akta di bawah tangan; dan
 - Pengalihan piutang tersebut DIBERITAHUKAN kepada yang berhutang atau debitur.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PADA FAKTANYA pelaksanaan Cessie / pengalihan piutang atas nama Priscilla Kusnadi / Tergugat II Intervensi 1 yang dilakukan oleh PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. kepada AIS SME Investco / Tergugat II Intervensi 2 telah dilaksanakan sebagai berikut:-----
 - TELAH DILAKUKAN DENGAN AKTA OTENTIK melalui Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta; dan

Halaman 7979 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perihal Cessie / pengalihan piutang tersebut pun TELAH DIBERITAHUKAN OLEH MASING-MASING DARI PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. DAN TERGUGAT II INTERVENSI 2 KEPADA PRISCILLA KUSNADI / TERGUGAT II INTERVENSI I melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan tertanggal 09 Agustus 2019 dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. jo. Surat dari AIS SME Investco No. Ref.: 019/OUT/AIS/VIII/2022 tertanggal 15 Agustus 2022 perihal Pemberitahuan Pengalihan Tagihan, yang keduanya ditujukan kepada Priscilla Kusnadi / Tergugat II Intervensi 1.

Sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwasanya:-----

- Pelaksanaan Cessie / pengalihan piutang atas nama Tergugat II Intervensi 1 yang dilakukan oleh PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. kepada Tergugat II Intervensi 2 ADALAH SUDAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU; dan
 - Oleh karena pelaksanaan Cessie / pengalihan piutang atas nama Tergugat II Intervensi 1 yang dilakukan oleh PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. kepada Tergugat II Intervensi 2 adalah SUDAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU, maka dapat dikatakan bahwa Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta ADALAH SAH DAN BERDASAR HUKUM.
- 7) PERIHAL DENGAN ADANYA CESSIE, AIS SME INVESTCO / TERGUGAT II INTERVENSI 2 BERKEDUDUKAN SEBAGAI KREDITUR DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG SAH ATAS SHM NO. 2163/SANGIANG JAYA DAN SHM NO. 1249/GEbang RAYA DI DALAM PERKARA AOQU.
- Bahwa pendapat Rachmad Setiawan dan J. Satrio (Buku Rachmad Setiawan dan J. Satrio, Penjelasan Hukum tentang

Halaman 8080 dari 148 Halaman Putusan

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

Cessie, Jakarta: PT. Gramedia, 2010, hlm. 58) menyatakan

sebagai berikut:-----

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

a. Piutang beralih dari cedent ke cessionaries.

b. Setelah terjadinya cessie, kedudukan cessionaries menggantikan kedudukan cedent, yang berarti segala hak yang dimiliki oleh cedent terhadap cessus dapat digunakan oleh cessionaries sepenuhnya.”.

- Bahwa adapun akibat hukum yang timbul terhadap objek Hak Tanggungan a quo adalah sebagaimana Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) yang menyatakan:-----
“JIKA PIUTANG YANG DIJAMIN DENGAN HAK TANGGUNGAN BERALIH KARENA CESSIE, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, HAK TANGGUNGAN TERSEBUT IKUT BERALIH KARENA HUKUM KEPADA KREDITOR YANG BARU.”

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

- SELURUH HAK-HAK ATAS PIUTANG, TERMASUK HAK UNTUK MENAGIH UTANG, HAK UNTUK MENERIMA PEMBAYARAN UTANG, HAK ATAS JAMINAN, DAN MANFAAT LAINNYA YANG SEBELUMNYA DIMILIKI OLEH PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. MENJADI BERALIH KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI 2 (AIS SME Investco); dan

Halaman 8181 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

□ TERGUGAT II INTERVENSI 2 (AIS SME Investco) MENGGANTIKAN KEDUDUKAN PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. SELAKU KREDITUR.

□ Selaku demikian itu, TERGUGAT II INTERVENSI 2 (AIS SME Investco) BERKEDUDUKAN SEBAGAI KREDITUR DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG SAH ATAS SHM NO. 2163/SANGIANG JAYA DAN SHM NO. 1249/GEBAK RAYA DI DALAM PERKARA A QUO.

□ Bahwa oleh karena kedudukan TERGUGAT II INTERVENSI 2 (AIS SME Investco) sebagai pemegang hak tanggungan atas objek Hak Tanggungan a quo, maka berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan:-----

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Itu berarti, TERGUGAT II INTERVENSI 2 (AIS SME Investco) dapat melaksanakan haknya sebagai kreditur yang mempunyai HAK DIDAHULUKAN PEMBAYARANNYA untuk mengeksekusi Sertifikat-Sertifikat Hak Tanggungan tersebut di atas sebagai upaya untuk mendapatkan pembayaran utang Priscilla Kusnadi kepada TERGUGAT II INTERVENSI 2 (AIS SME Investco), dalam hal apabila debitor cidera janji.

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

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;

Halaman 8282 dari 148 Halaman Putusan

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

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang secara Absolut untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa a quo;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Telah Melampaui Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO).

B. DALAM POKOK PERKARA

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

ATAU

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

Penggugat mengajukan replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 11 Agustus 2023 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan duplik secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 22 Agustus 2023;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing dan diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-36, untuk bukti surat P-24 dan P-25 tidak jadi dijadikan bukti surat, bukti surat Penggugat sebagai berikut :

1. P - 1 : Akta Jual Beli, Tanggal 18 Juli 2001, Nomor: 153/2001, Notaris Badria Asnar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
Halaman 8383 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. P - 2 : Akta jual beli No.1669/379/Jatiuwung/1994, Senin tanggal 19 Desember 1994, Notaris Sri Lestari Roespinoedji, S.H., selaku PPAT Kotamadya Tangerang, (fotokopi sesuai dengan asli);
3. P - 3 : Sertipikat Hak Milik No. 2163, Desa/Kel.Sangiang Jaya, Kec.Periuk, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten, terbit Tangerang tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 30-10-2007, No.98/Sangiang Jaya/2007, Luas 90 M2, atas nama Nona Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
4. P - 4 : Sertipikat Hak Milik No. 1249, Desa/Kel. Gebang Raya, Kec.Jatiuwung, Kab. Tangerang, Propinsi Jawa Barat, terbit Tangerang tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1991, No.7951, Luas 289 M2, atas nama Nona Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
5. P - 5 : Akta Jual Beli, tanggal 04 Oktober 2007, Nomor 76/2007, antara pihak pertama Ny.Lusiana Baydiah Candi Kencana dengan pihak kedua Nona Priscilla Kusnadi, dihadapan notaris pejabat pembuat akta tanah Ny.Izzat Chanun Sukowijono, S.H, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
6. P - 6 : Sertipikat Hak Milik No.2547, Desa/Kel.Gebang Raya, Kec.Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Propinsi Jawa Barat, terbit Tangerang tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 17 November 2000, No.214/Gebang Raya/2000, Luas 90 M2, atas nama Ny.Mimin, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
7. P - 7 : Akta Jual Beli No.16/2003, Senin tanggal 24 Februari 2003, Notaris Nina Amalia, S.H., (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
8. P - 8 : Surat Keterangan Nomor:08/ICS/SKLN/X/2007, Perihal :Keterangan, Tanggal 8 Oktober 2007, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
9. P - 9 : Hasbullah Nasution, S.H., Imam Suwanto UA, S.H., & Partner, Nomor:025/HANIS./SOMASI-BPN/TNG/2023, Lampiran: Surat Kuasa dan Dokumen Pendukung, Sifat:Penting, Perihal: Somasi

Halaman 8484 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohonan Pembatalan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik atas nama Priscilla Kusnadi, No.1249/Gebang Raya dan Sertipikat No.2547/Gebang Raya, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

10. P - 10 : Bukti percakapan Via Whatsup antara Lusiana Bn Candi Kencana dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
11. P- 11 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Nn.Priscilla Kusnadi, Tangerang 7 Oktober 2004, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. P- 12 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Nn.Priscilla Kusnadi, Jakarta, 26 September 2016, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. P- 13 : Kartu Tanda Penduduk, No.KTP. 3671085210490001, atas nama Lusiana BN Candi Kencana, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. P- 14 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB atas nama Lusiana Bn Candi Kencana, Tahun 2022, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. P- 15 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB atas nama Nimin, Tahun 2022, (fotokopi Sesuai dengan aslinya);
16. P- 16 : Foto objek perkara Wihara Sertipikat Nomor 1249, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
17. P- 17 : Kelurahan Sangiang Jaya, Surat Keterangan Nomor:140/41/Tapem/2019, Sangiang Jaya, 04 April 2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. P- 18 : Departemen Agama RI Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Buddha, Tanda Daftar Lembaga Keagamaan Buddha, Nomor: DJ.VI/BA.01.1/11/48/2009, Jakarta, 28 Mei 2009, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. P- 19 : Departemen Agama Kantor Wilayah Provinsi Banten Bimbingan Masyarakat Buddha, Tanda Daftar Tempat Ibadat Agama Buddha, Nomor: KW.28.05/055/V/2009, Serang, 04 Mei 2009, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 8585 dari 148 Halaman Putusan

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

20. P- 20 : Kementerian Agama Republik Indonesia Kantor Wilayah
Kementerian Agama Provinsi Banten, Nomor:
3255/Kw.28.10/BA.01.1/06/2017, Perihal: Rekomendasi Surat
Tanda Daftar Yayasan Candi Kencana Sejahtera, ditujukan
kepada Ketua Yayasan Candi Kencana Sejahtera, tanggal 06
Juni 2017, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. P- 21 : Keputusan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Buddha
Nomor:337 Tahun 2016, Tentang Tanda Daftar Tempat Ibadah
Tri Dharma Chi San Bio, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. P- 22 : Kementerian Agama Republik Indonesia Kantor Wilayah
Kementerian Agama Provinsi Banten, Nomor: B-204
A/Kw.28.10/BA.01/2017, Lamp: Satu (1) lembar, Perihal: Tata
Cara Pengangkatan Penyuluh Agama Buddha Non PNS,
ditujukan kepada Ketua TITD Provinsi Banten , Serang, 18
Januari 2017, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. P- 23 : Kementerian Agama Republik Indonesia Kantor Wilayah
Kementerian Agama Provinsi Banten, Nomor: B-203
A/Kw.28.10/BA.01.1/2017, Perihal: Usulan Penyuluh Agama
Honorar (PAH) Buddha Tahun 2017, ditujukan kepada Ketua
TITD Provinsi Banten , Serang, 18 Januari 2017, (fotokopi
sesuai dengan aslinya);
24. P- 24 : Kementerian Agama Republik Indonesia Kantor Wilayah
Kementerian Agama Provinsi Banten, Nomor: B-203
A/Kw.28.10/BA.01.1/2017, Perihal: Syarat Penyuluh Agama Non
PNS Tahun 2017, ditujukan kepada Ketua TITD Provinsi Banten
, Serang, 18 Januari 2017, (untuk bukti surat P-24 tidak jadi
dijadikan bukti surat oleh Penggugat);
25. P- 25 : Kementerian Agama Republik Indonesia Direktorat Jenderal,
Bimbingan Masyarakat Buddha, (untuk bukti surat P-25 tidak
jadi dijadikan bukti surat oleh Penggugat);
26. P- 26 : Surat Keputusan Nomor:12/SK/MTR/PROV/II/2019, Tentang

Halaman 8686 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengesahan Pengurus Majelis Rohaniwan Tridharma Seluruh Indonesia (MARTRISIA) Komda Tingkat.I/Provinsi- Banten, Surabaya, 26 Februari 2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

27. P- 27 : Perhimpunan Tempat Ibadat Tridharma (P.T.I.T.D) Se-Indonesia, Tanda Anggota Nomor: 01/P.T.I.T.D/BANTEN/VIII/08, Surabaya, 29 Agustus 2008, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. P- 28 : Kartu Tanda Penduduk, NIK.3275032210670008 atas nama Syaifudin Har, SH., (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. P- 29 : Kartu Tanda Penduduk, NIK.3671092212580002 atas nama Syahroni, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
30. P- 30 : Kartu Tanda Penduduk NIK. 3171025006610001 atas nama Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
31. P- 31 : Kartu Keluarga No.3671080608200009, Nama Kepala Keluarga Lusiana BN Candi Kencana, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
32. P- 32 : Surat Kematian atas nama Arsad Napirin, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. P- 33 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan:80068/2022, Nama Pemohon Lusiana BN Candi Kencana, Tangerang, 7 Desember 2022, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. P- 34 : Pengadilan Negeri Tangerang, Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata, Nomor:1368/P.dt.G/2021/PN.TNG., (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
35. P- 35 : AIS SME Investco, No.Ref.:344/OUT/AIS/V/23, Jakarta, 19 Mei 2023, ditujukan kepada Ibu Priscilla Kusnadi, Hal: Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan AIS SME Investco, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
36. P- 36 : Buku Tanah Hak Milik No.1249, Tangerang, 10 September 1992, Gambar Situasi Tanggal 29 Juli 1991, No.7951, Luas 289 M2, atas nama Lusiana BN Candi Kencana (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

Halaman 8787 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing dan diberi tanda bukti T-1 s/d T-22, sebagai berikut :

1. T - 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1249/Kel.Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi No. 7951 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 m2 (Dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T - 2 : Akta jual beli No.16/2003, Senin tanggal 24 Februari 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan Nina Amalia, S.H., selaku PPAT Kotamadya Tangerang, (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T - 3 : Kartu Tanda Penduduk, No.KTP. 095202.621049.0121, atas nama Lusiana BN Candi Kencana (penjual), Kartu Tanda Penduduk No.KTP.09.5202.090849.0201, atas nama atas nama Arsad Napirin (suami penjual) dan Kartu Penduduk No.KPT 09.5002.500661.0499 atas nama Priscilla Kusnadi (pembeli), (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
4. T - 4 : Kartu Keluarga No.802643 atas nama kepala keluarga Arsad Napirin, Kec.Gorogol, Kel.Jelambar, Alamat JL.Jelambar Baru RT.0012, RW.07, VI/26, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
5. T - 5 : Kutipan Akta Nikah No.1361.112/I/1998, atas nama Arsad Napirin dan Lusiana Badiah Candi Kencana, tanggal 27 Januari 1988, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
6. T - 6 : Kartu Keluarga, Kepala Keluarga atas nama Caecilia Partono, Kec.Sawah Besar, Kel.Gunung Sehari Utara, Alamat JL.Rajawali Sel.I/16, RT.0014, RW.002, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
7. T - 7 : Surat Keterangan Nilai Jual objek pajak bumi dan bangunan untuk keperluan membayar pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan atau bea perolehan

Halaman 8888 dari 148 Halaman Putusan

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

hak atas tanah dan bangunan, Nomor:5-638/WP5-08/KB
0202/2003, nama wajib pajak Lusiana Bin Candi Kencana,
tanggal 11 Maret 2003, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

8. T - 8 : Surat Setoran Pajak(SSP), NPWP:0 000 000 0 402, atas nama Lusiana Bin Candi Kencana, Tangerang tanggal 24-02-2003, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
9. T - 9 : Surat Setoran Pajak(SSP), NPWP:0 000 000 0 402, atas nama Lusiana Bin Candi Kencana, Tangerang tanggal 17 Maret 2003, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
10. T - 10 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB), Nomor Objek pajak (NOP) PBB:32 75 742 016 004 1549 0, atas nama Priscilla Kusnadi, Tangerang, tanggal 24 Februari 2003, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
11. T - 11 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB), Nomor Objek pajak (NOP) PBB:32 75 742 016 004 1549 0, atas nama Priscilla Kusnadi, Tangerang, tanggal 17 Maret 2003, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
12. T - 12 : Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Telah Dipunyai Pemohon/ Keluarga, Nama Pemohon Priscilla Kusnadi, tanah yang saya mohon pendaftaran peralihan haknya adalah Hak Milik berdasarkan Akta PPAT, tanggal 24-02-03, Nomor:16/2003, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
13. T - 13 : Surat Pernyataan Bersama yang ditandatangani oleh Lusiana BN Candi Kencana dan Priscilla Kusnadi, Tahun 2002, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
14. T - 14 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 2163, Desa/Kel.Sangiang Jaya, Kec.Periuk, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten, terbit Tangerang tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 30-10-2007, No.98/Sangiang Jaya/2007, Luas 90 M2, atas nama Nona Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan asli);
15. T - 15 : Akta Jual Beli No.76/2007, Kamis tanggal 04 Oktober 2007,

Halaman 8989 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh dan dihadapan Izzat Chanun Sukowijono, S.H., selaku PPAT Kotamadya Tangerang, (fotokopi sesuai dengan asli);

16. T - 16 : Kartu Tanda Penduduk, No.KTP. 3671085210490001, atas nama Lusiana BN Candi Kencana (penjual), Kartu Tanda Penduduk No.KTP.3671080908490001, atas nama atas nama Arsad Napirin (suami penjual) dan Kartu Penduduk No.KPT 09.5002.500661.0499 atas nama Priscilla Kusnadi (pembeli), (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
17. T - 17 : Surat Setoran Pajak(SSP), NPWP: 416, atas nama Lusiana Bin Candi Kencana, Tangerang tanggal 3 Oktober 2007, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
18. T - 18 : Surat Setoran Pajak(SSP), NPWP: 07 624 848 3 026 000, atas nama Priscilla Kusnadi, Tangerang tanggal Oktober 2007, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
19. T - 19 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), Nama Wajib Pajak Mimim, Nomor SPPT (NOP): 36.75.742.016.002-0974.0, Tangerang, 02 Januari 2007, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
20. T - 20 : Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya Tangerang, yang ditandatangani oleh Nn.Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
21. T - 21 : Surat Pernyataan Calon Penerimaan Hak, atas nama Nn.Priscilla Kusnadi, Tangerang tanggal Oktober 2007, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. T - 22 : Surat Pernyataan Bersama yang dibuat oleh Ny.Lusiana Bn Candi Kencana dan Nn.Priscilla Kusnadi, Tangerang, Oktober 2007, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan

Halaman 9090 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembandingnya masing-masing dan diberi tanda bukti T.II.Intv-1 s/d

T.II.Intv-5, sebagai berikut :

1. T.II.Intv - 1 : Kartu Tanda Penduduk NIK: 3171025006610001, atas nama Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T.II.Intv- 2 : Akta jual beli No.16/2003, Senin tanggal 24 Februari 2003, yang dibuat oleh dan dihadapan Nina Amalia, S.H., selaku PPAT Kotamadya Tangerang, (Bukti surat T.II.Intv-2 tidak jadi dijadikan bukti surat oleh Tergugat II Intervensi karena bukti surat tersebut sudah ada dalam bukti surat Tergugat);
3. T.II.Intv - 3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1249/Kel.Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi No. 7951, tanggal 29 Juli 1991, luas 289 m² (Dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T.II.Intv - 4 : Akta Jual Beli, Pihak pertama Ny.Lusiana Baydiah Candi Kencana, Pihak Kedua Nona Priscilla Kusnadi, tanggal 04 Oktober 2007, Nomor: 76/2007, di buat Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny.Izzat Chanun Sukowijono, S.H., (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
5. T.II.Intv - 5 : Sertipikat Hak Milik No.2163, Desa/Kel.Sangiang Jaya, Tangerang tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur, No.98/Sangiang Jaya/2007, tanggal 30-10-2007, Luas 90 m², atas nama Nona Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing dan diberi tanda bukti T.II.Intv.2-1 s/d T.II.Intv.2-58, sebagai berikut :

1. T.II.Intv.2- 1 : 1 (satu) Bundel Dokumen Legalitas Ais Sme Ivestco

Halaman 9191 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Bahasa Inggris, (fotokopi sesuai dengan asli);

2. T.II.Intv.2- 2 : 1 (satu) Bundel Terjemahan Dokumen Legalitas Ais Sme Investco dalam Bahasa Indonesia, yang diterjemahkan oleh Moch.Hikmat Gumilar selaku penerjemah tersumpah B. Inggris ke B.Indonesia,(fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T.II.Intv.2- 3 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.13/G/2020/PTUN.SMG, tanggal 30 Juni 2020, (fotokopi sesuai dengan salinan);
4. T.II.Intv.2- 4 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No.143/G/2020/PTUN.SBY, tanggal 3 Februari 2021, (fotokopi sesuai dengan salinan);
5. T.II.Intv.2- 5 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No.93/G/2017/PTUN.BDG, tanggal 23 November 2017, (fotokopi sesuai dengan salinan);
6. T.II.Intv.2- 6 : Gugatan Penggugat tertanggal 29 Mei 2023, halaman 2 point I romawi, halaman 11 point 4, halaman 12 point 10, halaman 14 point 19, halaman 15 point 22, halaman 17 dan 18 point 3, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
7. T.II.Intv.2- 7 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1249, Desa/Kel.Gebang Raya, Kec.Jatiuwung, Kab. Tangerang, Provinsi Jawa Barat, terbit Tangerang tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi, tanggal 29 Juli 1991, No.7951, Luas 289 M2, atas nama Nona Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan asli);
8. T.II.Intv.2- 8 : Sertipikat Hak Milik Nomor 2163, Desa/Kel.Sangiang Jaya, Kec.Periuk, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten, terbit Tangerang tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 30-10-2007, No.98/Sangiang Jaya/2007, Luas 90 M2, atas nama Nona Priscilla

Halaman 9292 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

9. T.II.Intv.2- 9 : Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
10. II.Intv.2- 10 : Undang-Undang No.30 Tahun 2014, Tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana diubah melalui Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia No.2 Tahun 2022 (Undang-Undang Administrasi Pemerintahan), (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
11. T.II.Intv.2- 11 : Gugatan Penggugat tertanggal 29 Mei 2023, halaman 7 point 7 dan halaman 13 point 15, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
12. T.II.Intv.2- 12 : Undang-Undang No.5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah melalui Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
13. T.II.Intv.2- 13 : Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
14. T.II.Intv.2- 14 : Surat Edaran Nomor 03 Tahun 2015, Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, tanggal 29 Desember 2015, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
15. T.II.Intv.2- 15 : Gugatan Penggugat tertanggal 29 Mei 2023, halaman 13, point 15, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
16. T.II.Intv.2- 16 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1977 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37

Halaman 9393 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

17. T.II.Intv.2- 17 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.70/B/2018/PT.TUN.MKS, tertanggal 13 Agustus 2018, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
18. T.II.Intv.2- 18 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1249, Desa/Kel.Gebang Raya, Kec.Jatiuwung, Kab. Tangerang, Provinsi Jawa Barat, terbit Tangerang tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi, tanggal 29 Juli 1991, No.7951, Luas 289 M2, atas nama Nona Priscilla Kusnadi, Akta Jual Beli tanggal 24 Pebruari 2003, No.16/2003, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Tangerang Nina Amalia, S.H., (fotokopi sesuai dengan asli);
19. T.II.Intv.2- 19 : Sertipikat Hak Milik Nomor 2163, Desa/Kel.Sangiang Jaya, Kec.Periuk, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten, terbit Tangerang tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 30-10-2007, No.98/Sangiang Jaya/2007, Luas 90 M2, atas nama Nona Priscilla Kusnadi, Akta Jual Beli tanggal 4 Oktober 2007, No.76/2007, Pejabat pembuat akta tanah Wilayah Kota Tangerang Izzat Chanun Sukowijono, S.H., (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
20. T.II.Intv.2- 20 : Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07, tanggal 01-03-2007 antara PT.Bank Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. T.II.Intv.2- 21 : Perubahan Ke I Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07, tanggal 20 Juni 2007, antara PT.Bank Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. T.II.Intv.2- 22 : Perubahan Ke II Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07, tanggal 19-10-2007

Halaman 9494 dari 148 Halaman Putusan

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

- antara PT.Bank Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi,
(fotokopi sesuai dengan asli);
23. T.II.Intv.2- 23 : Perubahan III Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07, tanggal 28-02-2008 antara PT.Bank Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. T.II.Intv.2- 24 : Perubahan Ke-4 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07, tanggal 25-02-2009, antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. T.II.Intv.2- 25 : Perubahan Ke-5 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07, tanggal 26-10-2009 antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan asli);
26. T.II.Intv.2- 26 : Perubahan Ke-6 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07, tanggal 18-02-2010 antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. T.II.Intv.2- 27 : Perubahan Ke-7 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07, tanggal 26-05-2010, antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. T.II.Intv.2- 28 : Perubahan Ke-8 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07 Tanggal 01 Maret 2007, tanggal 23 Februari 2011, antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan asli);
29. T.II.Intv.2- 29 : Perubahan Ke-9 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07 Tanggal 01 Maret 2007, tanggal 29 Februari 2012, antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan

Halaman 9595 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya);

30. T.II.Intv.2- 30 : Perubahan Ke-10 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0077/GMA/JKT/07 Tanggal 01 Maret 2007, tanggal 19-12-2012, antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. T.II.Intv.2- 31 : Perubahan Ke-11 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07 Tanggal 01 Maret 2007, tanggal 18 Februari 2013, antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan asli);
32. T.II.Intv.2- 32 : Perubahan Ke-12 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07 Tanggal 01 Maret 2007, Rabu, tanggal 28-05-2014 antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. T.II.Intv.2- 33 : Perubahan Ke-13 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07 Tanggal 01 Maret 2007, Jum'at, tanggal 26-09-2014 antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. T.II.Intv.2- 34 : Perubahan Ke-14 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07 Tanggal 01 Maret 2007, Rabu, tanggal 25-02-2015 antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
35. T.II.Intv.2- 35 : Perubahan Ke-15 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07 Tanggal 01 Maret 2007, tanggal 12-08-2015 antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 9696 dari 148 Halaman Putusan

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

36. T.II.Intv.2- 36 : Perubahan Ke-16 Dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No.0077/GMA/JKT/07 Tanggal 01 Maret 2007, tanggal 26-02-2016 antara PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Dengan Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
37. T.II.Intv.2- 37 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1249, Desa/Kel.Gebang Raya, Kec.Jatiuwung, Kab. Tangerang, Provinsi Jawa Barat, terbit Tangerang tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi, tanggal 29 Juli 1991, No.7951, Luas 289 M2, atas nama Nona Priscilla Kusnadi, Akta Jual Beli tanggal 24 Pebruari 2003, No.16/2003, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Tangerang Nina Amalia, S.H., Cesie Peringkat Pertama, Kedua, Ketiga & Keempat., berdasarkan akta cессie Nomor 07 tanggal 09/08/2019 yang dibuat oleh Notaris Engawati Gazali, S.H., selaku Notaris di Jakarta atas PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan telah beralih di 208 No.280/2020, tanggal 06 Januari 2020 di 307 No.344/2020 tanggal 06 Januari 2020 Ais Sme Investco berkedudukan di Kepulauan Cayman, (fotokopi sesuai dengan asli);
38. T.II.Intv.2- 38 : Sertipikat Hak Milik Nomor 2163, Desa/Kel.Sangiang Jaya, Kec.Periuk, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten, terbit Tangerang tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur tanggal 30-10-2007, No.98/Sangiang Jaya/2007, Luas 90 M2, atas nama Nona Priscilla Kusnadi, Akta Jual Beli tanggal 4 Oktober 2007, No,76/2007, Pejabat pembuat akta tanah Wilayah Kota Tangerang Izzat Chanun Sukowijono, S.H., Cesie Peringkat Pertama, Kedua, Ketiga & Keempat., berdasarkan akta cессie Nomor 07 tanggal 09/08/2019
Halaman 9797 dari 148 Halaman Putusan

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 dibuat oleh Notaris Engawati Gazali, S.H., selaku Notaris di Jakarta atas PT.Bank CIMB Niaga Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan telah beralih di 208 No.266/2020, tanggal 06 Januari 2020 di 307 No.330/2020 tanggal 06 Januari 2020 Ais Sme Investco berkedudukan di Kepulauan Cayman, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

39. T.II.Intv.2- 39 : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kesatu Nomor:1247, Kota Tangerang, Propinsi Banten, terbit tanggal 02 April 2007, atas nama Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
40. T.II.Intv.2- 40 : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor:1502, Kota Tangerang, Propinsi Banten, terbit tanggal 14 Maret 2011, atas nama Priscilla Kusnadi, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
41. T.II.Intv.2- 41 : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Ketiga Nomor:727/2013, Kota Tangerang, Propinsi Banten, terbit tanggal 04/02/2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
42. T.II.Intv.2- 42 : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Keempat Nomor:8900/2014, Kota Tangerang, Propinsi Banten, terbit tanggal 03/11/2014, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
43. T.II.Intv.2- 43 : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor:218, Kota Tangerang, Propinsi Banten, terbit tanggal 15 Januari 2008, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
44. T.II.Intv.2- 44 : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor:728/2013, Kota Tangerang, Propinsi Banten, terbit tanggal 04/02/2013, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

Halaman 9898 dari 148 Halaman Putusan

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

45. T.II.Intv.2- 45 : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) Nomor:8902/2014, Kota Tangerang, Propinsi Banten, terbit tanggal 03/11/2014, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
46. T.II.Intv.2- 46 : Akta Cessie Ais Sme Investco No.7 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Engawati, S.H., selaku Notaris di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan salinan);
47. T.II.Intv.2- 47 : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
48. T.II.Intv.2- 48 : Penjelasan Hukum Tentang Cessie, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
49. T.II.Intv.2- 49 : Akta Cessie Ais Sme Investco No.7 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Engawati, S.H., selaku Notaris di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan salinan);
50. T.II.Intv.2- 50 : Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang, tertanggal 9 Agustus 2019, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
51. T.II.Intv.2- 51 : Surat AISA SME Investco, No.Ref:019/OUT/AIS/VIII/2022, tertanggal 15 Agustus 2022, Perihal : Surat Pemberitahuan Pengalihan Tagihan, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
52. T.II.Intv.2- 52 : Penjelasan Hukum Tentang Cessie, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
53. T.II.Intv.2- 53 : Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
54. T.II.Intv.2- 54 : Akta Cessie Ais Sme Investco No.7 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Engawati, S.H.,

Halaman 9999 dari 148 Halaman Putusan

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

selaku Notaris di Jakarta, (fotokopi sesuai dengan salinan);

55. T.II.Intv.2- 55 : AIS SME INVESTCO, Jakarta, 24 Agustus 2023, No.Ref.:464/OUT/AIS/VIII/23, ditujukan kepada Notaris & PPAT Winda Wulandari, S.H.,M.Kn., Hal: Permohonan Keterangan Peralihan Hak Secara Jual Beli atas SHM No.2163, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
56. T.II.Intv.2- 56 : Winda Wulandari, S.H.,M.Kn., Notaris & PPAT, Tangerang, 1 September 2023, yang ditujukan kepada Direktur AIS SME Investco, Perihal: Jawaban tentang Peralihan Hak SHM No.2163/Sangiang Jaya, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
57. T.II.Intv.2- 57 : Gugatan tertanggal 12 April 2023, yang diajukan oleh Lusiana BN Candi Kencana di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
58. T.II.Intv.2- 58 : Putusan Nomor: 42/G/2023/PTUN.BDG, Tertanggal 21 September 2023, (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

Penggugat juga mengajukan 6 orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya;

1. H.Syaifudin Har, S.H

Menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Lusiana Bn Candri Kencana, saksi juga mengetahui tentang sertifikat hak milik No. 1249 yang tertulis dalam Surat Pernyataan, saksi pernah melihat kedua sertifikat itu pada tanggal 26 September 2016, tapi hanya sekedar melihat sebagai legal beberapa usaha Luciana waktu itu dimana sertifikat hak milik tersebut akan diagunkan ke Bank Niaga, kedua SHM tersebut atas nama Lusiana Bn

Halaman 100100100 dari 148 Halaman Putusan

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

Candi Kencana, saksi mengetahui kedua sertifikat itu dari Lusiana sendiri;

- Bahwa lokasi kedua sertifikat tersebut di Tangerang, sedangkan luasnya saksi tidak hafal, saksi tidak tahu persis apakah letak kedua sertifikat tersebut berdekatan atau tidak, saksi pernah ke lokasi dan pernah ditunjukkan 1 kali waktu itu;
- Bahwa saat ini setahu saksi yang menempati masih Luciana, sudah ada rumah di lokasi tersebut, untuk sertifikat hak milik 2163 yang menempati juga orangnya Lusiana walaupun tidak tahu namanya;
- Bahwa saksi juga kenal dengan Priscillia pada saat penandatanganan Surat Pernyataan terkait Priscillia meminjam sertifikat kepada Lusiana untuk diagunkan di Bank Niaga tanggal 26 September 2016, keduanya tidak ada hubungan keluarga hanya teman dekat, ketika Priscillia meminjam sertifikat tersebut masih atas nama Lusiana, jangka waktu peminjaman sertifikat itu adalah maksimal 3 (tiga) tahun itu ada dalam Surat Pernyataan;
- Bahwa pembuatan Surat Pernyataan itu di notaris Ny. Issat Chanun Sukowijono, S.H., dimana dalam surat pernyataan tersebut diantaranya menyebutkan bahwa Priscillia meminjam sertifikat Lusiana apabila agunan itu macet atau tidak bisa dibayar Priscillia akan membayar sesuai dengan harga pada saat itu dan apabila iuran atau pembayaran lunas Priscillia akan mengembalikan sertifikat tersebut kepada Lusiana. Surat Pernyataan itu benar bukti P.12 sebagaimana diperlihatkan kepada saksi, pada waktu itu yang hadir saksi, Pak Roni, Lusiana dan Priscillia Kusnadi, namun Luciana pernah cerita kepada nya kalau Priscillia membohonginya dan Lusiana tidak pernah ikut tanda tangan di Bank., peminjaman atas nama Priscillia Kusnadi. Peminjaman sertifikat tersebut paling lama sampai 2 September 2019, namun sertifikat itu sampai sekarang belum dikembalikan karena berdasarkan informasi Lusiana kreditnya macet, sertifikat dilelang dan diambil pihak ketiga,

Halaman 101101101 dari 148 Halaman Putusan

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

saksi tidak tahu apakah pada saat dilelang Lusiana hadir atau tidak karena tidak pernah cerita kepadanya;

- Bahwa Priscillia adalah pengusaha, hasil peminjaman bank untuk bisnis Priscillia Kusnadi, saksi tidak tahu persis kompensasi apa yang diberikan Priscillia kepada Lusiana karena Lusiana tidak pernah cerita kepadanya, tidak tahu persis juga berapa nominal peminjaman dengan agunan tersebut ke Bank Niaga.
- Bahwa saksi tidak tahu jika sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Priscillia, saksi juga tidak tahu mengenai peralihan haknya;
- Bahwa mengenai nama Iyang Setiawan yang terdapat dalam bukti T-2 dan T-15 saksi menyatakan bahwa dia adalah pemilik awal sertifikat hak milik 2163, kemudian dibeli oleh Mimin dan terakhir dibeli Lusiana;

2. Syahroni;

Menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah bekerja ditempat Lusiana selama 20 tahun sebagai sopir Lusiana sejak tahun 1999 sampai dengan 2020, saksi tahu lokasi 2 Sertipikat yang dipermasalahkan, 1 sertipikat di rumah ibadah (Vihara) , yang 1 rumah tempat tinggal yang ditempati oleh Lusiana;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertipikat hak milik No. 1249 dan sertipikat hak milik nomor 2163, tetapi tahu jika kedua Sertipikat tersebut dipinjam Priscillia Kusnadi. Pada tahun 2004 saksi pernah diajak Lusiana ke Notaris yang bernama Izzat untuk mengambil surat yang dipinjam oleh Priscillia yaitu surat Vihara, di kantor notaris saksi berada di luar, hanya pada saata pulang saya tanya ke Lusiana ada apa, Lusiana bilang jika sertipikat Vihara dipinjam Priscillia, di notaris saksi tidak ikut tanda tangan tapi ikut tanda tangan di tahun 2016 di rumah makan Medan Baru Kota Tangerang karena Priscillia akan mengembalikan sertipikat yang berakhir tahun 2019 tapi sampai saat ini sertipikat tersebut tidak pernah dikembalikan. Pada waktu tanda tangan tahun 2016 yang ada saksi, Lusiana, suami Lusiana, Priscillia dan

Halaman 102102102 dari 148 Halaman Putusan

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

Syaifudin. Saksi melihat surat pernyataan yang dibuat tahun 2004 yaitu sertifikat Vihara pertama kali dipinjam oleh Priscillia.

- Bahwa ketika diperlihatkan kepada saksi bukti P-12 saksi menyatakan benar jika surat itu saksi ikut tandatangan, ketika tanda tangan surat itu sudah jadi;
- Bahwa untuk surat pernyataan tahun 2004, sertifikat itu dipinjam Priscillia Kusnadi di Notaris Issat bahwa sertifikat sudah dibalik nama atas nama Priscillia dari Lusiana, saksi tidak pernah menanyakan Lusiana atas dasar apa sertifikat tersebut dibalik nama atas nama Priscillia;
- Bahwa mengenai rumah ibadah sampai sekarang tetap berjalan, yang bertanggungjawab mengenai kebutuhan rumah ibadah tersebut adalah Lusiana dari dulu sampai sekarang, Lusiana sebagai Supranatural, Priscillia tidak pernah ibadah disitu tapi hanya datang berobat karena agama Priscillia adalah Khatolik, dari tahun 1999 sampai 2000 Priscillia sering berobat ke Lusiana hingga akhirnya menjadi teman akrab seperti saudara;
- Bahwa ada 3 (tiga) sertifikat yang sudah dibalik nama oleh Priscillia, Lusiana tidak mengetahuinya, mengenai apakah Priscillia memberi uang kepada Lusiana saksi tidak mengetahuinya, tahun 2016 Lusiana pernah menagih ke 3 sertifikat tersebut ke Priscillia namun Priscillia beralasan sertifikat tersebut masih di Bank, saksi sering menemani Lusiana ke Priscillia seminggu bisa 2 atau 3 kali bersama dengan suami Lusiana, pembicaraannya apa ketika itu karena saya berada diluar, Lusiana tidak melapor ke polisi tentang hal ini hanya marah-marah saja;
- Bahwa saksi tidak tahu notaris Nina Amalia, ketika diperlihatkan bukti P-7 saksi menyatakan tidak pernah melihat dan tidak tahu surat tersebut
- Bahwa ketika diperlihatkan bukti T.II.Intv-37 dan T.II.Intv-38 saksi menyatakan tidak tahu ke dua sertifikat tersebut, ketika diperlihatkan bukti T-2 dan T-15 saksi menyatakan tidak mengetahui surat akta beli

Halaman 103103103 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, sedangkan mengenai tanda tangan saksi menyatakan benar jika tanda tangan yang ada adalah benar tanda tangan Lusiana;

- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Lusiana ke Notaris tahun 2007 karena saksi tidak mengantarnya, suami Lusiana tidak tahu pada waktu Priscillia minjam sertifikat ke Lusiana;
- Bahwa ketika tahun 2022 ketika saksi dilanggil Polisi untuk diperiksa sebagai saksi, saksi menyatakan tidak tahu itu atas laporan siapa, yang ditanyakan waktu itu adalah mengenai masalah 3 (tiga) sertifikat;

3. Sri Setiyono;

Menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bertetangga dengan Lusiana sejak tahun 1989, Lusiana sering datang ke rumah itu, rumah tersebut tidak pernah dikontrakan, kartu keluarga juga atas nama Hilda, saksi adalah ketua RW yang dijabat dari tahun 2017 sampai sekarang, Priscillia Kusnadi bukan warganya dan belum pernah melihat wajahnya, selama bertetangga dengan Lusiana tidak pernah melihat Priscillia datang kerumahnya, saksi tidak tahu jika rumah itu beralih fungsi, selama di tempati Hilda tidak pernah ada orang yang datang mengakui sebagai pemilik rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan mengetahui sertifikat hak milik nomor 2163 atas nama Lusiana Bn Candi Kencana dan telah beralih ke Priscillia Kusnadi, saksi juga tidak mengetahui Sertipikat 1249
- Bahwa selama menjadi Ketua RW, belum pernah ada petugas ataupun dari Bank yang melapor ke saksi untuk melakukan pengecekan, belum pernah juga ada orang yang meminta surat keterangan terkait sertifikat, sampai saat ini belum pernah juga ada orang yang minta pendampingan untuk minta memfoto rumah itu, setahu saksi juga belum pernah ada permasalahan yang menyangkut rumah Penggugat;
- Bahwa sebagai Ketua RW 90 % saksi megenal warganya, kebanyakan yang tinggal di perumahan tersebut adalah pemilik tanah, tahu mereka sebagai pemilik tanah karena warga sering minta surat pengantar sertifikat untuk ke Kelurahan dan Kecamatan sedangkan mengenai

Halaman 104104104 dari 148 Halaman Putusan

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

sertifikatnya tidak pernah melihat, selama ini tidak ada warga yang melapor telah melakukan jual beli kepadanya selaku Ketua RW, mengenai rumah Lusiana yang ditinggali anaknya Hilda saksi tidak pernah tahu apakah rumah itu pernah dialihkan ataupun dijual;

4. Setiyanto;

Menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah petugas keamanan di sekitar Vihara sejat tahun 2007 sampai sekarang, rumah saksi 25 menit dari Vihara, saksi sebagai satpam hanya pada acara tertentu saja sebagai keamanan, ada ketentuan mengenai hari untuk sembahyang di Vihara dan ramai, Vihara tersebut awalnya rumah lalu dibuat menjadi tempat sembahyang umum sekitar tahun 2000an, disampingnya ada klinik milik Lusiana Bn Candi Kencana yang dari dulu dipanggil oma yang punya Vihara;
- Bahwa selain Lusiana yang tinggal di Vihara itu adalah putrinya, saksi tidak pernah melihat Prinscilla Kusnadi bersembahyang atau berkunjung,
- Bahwa saksi tidak mengetahui sama sekali apakah pernah ada orang yang datang atau mengklaim Vihara itu sebenarnya atas nama Priscilla Kusnadi atau dibalik nama, saksi baru tahu jika Vihara itu ada sengketa baru terakhir ini saja, sebagai petugas keamanan saksi tidak pernah mendengar ribut-ribut di Vihara itu, tidak pernah juga ada orang yang mengaku-ngaku pemilik Vihara itu, tidak pernah tahu juga jika ada pihak dari Bank termasuk Bank CIMB Niaga atau pihak lain yang menanyakan status Vihara itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang sertifikat hak milik nomor 1249 atas nama Lusiana Bn Candi Kencana dan telah beralih ke Priscilla Kusnadi;

5. Ahmad Zainudin Gazali;

Menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menjadi Ketua RT 07 dari tahun 1994, rumah saksi dengan Vihara jaraknya 50 meter, Vihara itu milik Lusiana, sejak tahun 1994 Lusiana tinggal di rumah tersebut, selain sebagai rumah Lusiana

Halaman 105105105 dari 148 Halaman Putusan

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

menfungsikan rumah itu sebagai Vihara, rumah Lusiana beralih fungsi menjadi Vihara sejak tahun 2007 bernama Vihara Chi San Bio, yang untuk itu ada ijinnya, Luciana termasuk warga saksi, Kartu Kelurganya ada tertera atas nama Lusiana karena suaminya sudah meninggal;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Priscilla Kusnadi karena dia bukan warganya, saksi kenal dengan warga yang lain ;
- Bahwa sebagai RT tidak pernah ada orang yang melapor dari Bank akan melakukan survey, di Vihara juga tidak pernah ada ribut-ribut, tidak pernah juga ada orang lain yang mengklaim Vihara sebagainya, tidak pernah juga ada orang yang minta surat pengantar untuk pengajuan sertipikat ke Bank;
- Bahwa saksi tidak tahu alas hak surat itu sertipikat dijual dari Lusiana ke Priscilla, saksi juga tidak pernah melihat peralihan sertipikat hak milik nomor 1249 atas nama Luciana Bn Candra Kencana dan telah beralih ke Priscilla Kusnadi;

6. Suyanto Wijaya;

Menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai pengurus Vihara sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang dan tidak pernah diperlihatkan surat-surat mengenai Vihara itu, saksi juga tidak tinggal di Vihara, sebagai pengurus hanya merupakan kegiatan sosial saja, umat sekitar 100 lebih dan hari kegiatan yang paling sering adalah Malam Senin, di Vihara itu ada Romo tapi juga tidak tinggal disitu tapi dipanggil, sebagai pengurus Vihara saksi selalu datang ada atau tidak ada acara;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menjadi pengurus sebelum 2014, kapan dibangun, karena ketika kesana sudah ada rumah ibadah, saksi juga tidak tahu sebelum menjadi rumah ibadah bentuknya apa;
- Bahwa sebagai pengurus Vihara saksi tidak pernah tahu tentang SHM No. 1249 atas nama Lusiana Bn Candi Kencana dan telah beralih ke Priscilla Kusnadi, belum pernah melihat juga Sertipikat atas nam Lusiana;

Halaman 106106106 dari 148 Halaman Putusan

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 yang tinggal di Vihara adalah Lusiana, yang bersih-bersih juga tinggal disitu, sedangkan mengenai Priscilla Kusnadi apakah pernah datang ke Vihara atau tidak saksi tidak tahu dan tidak kenal serta tidak pernah tahu wajahnya;
- Bahwa saksi belum pernah melihat ada orang yang mengklaim tempat ibadah itu bukan punya Lusiana, tidak pernah melihat ada petugas Bank melakukan survey, belum pernah melihat orang melakukan pengecekan ataupun pengukuran, saksi juga belum pernah menjadi saksi di Pengadilan Negeri Tangerang, saksi tidak tahu kalau tanah yang satunya lagi atas nama Lusiana yang saksi tahu hanya tempat ibadah saja, selama menjadi tempat ibadah juga tidak ada orang yang merasa keberatan, tidak pernah mendengar ada sengketa di rumah Lusiana;

Tergugat telah diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi namun Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Tergugat II Intervensi telah diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi namun Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Tergugat II Intervensi 2 telah diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi namun Tergugat II Intervensi 2 menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini tetapi Tergugat II Intervensi 2 mengajukan 1 (satu) orang ahli yang memberikan pendapat sesuai dengan keahliannya di bawah berjanji menurut agama dan kepercayaannya;

1. A.Joni Minulyo;

Menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ruang lingkup Peradilan TUN, sesuai tugas dan wewenang Peradilan sebagaimana diatur pasal 50 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha bahwa Peradilan Tata Usaha Negara itu berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa tata usaha negara. Jadi ruang lingkup itu berkaitan dengan memeriksa, mengadili dan memutus perkara-perkara yang berkaitan dengan sengketa tata usaha negara. Ruang

Halaman 107107107 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lingkup TUN sesuai UU No. 51 Tahun 2009 yang menyatakan sengketa tata usaha itu adalah sengketa antar orang dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara Negara sebagai akibat dikeluarkan putusan Tata Usaha Negara, baik yang ada di pusat maupun di daerah termasuk kepegawaian itulah yang berkaitan dengan Tata Usaha Negara, jelaskan lebih lanjut dalam sengketa Tata Usaha Negara ada yang menyebabkan mengapa sengketa itu terjadi adalah keputusan pertama, keputusan Tata Usaha ini yang menjadi objek sengketa Peradilan Tata Usaha Negara. Dijelaskan lebih lanjut keputusan Tata Usaha itu apa, Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara, berdasarkan peraturan UU yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; .

- Bahwa Objek sengketa TUN itu adalah keputusan Tata Usaha Negara, tetapi tidak semua keputusan bisa dapat dijadikan objek sengketa, karena ada pasal 2 UU No.5 Tahun 1986 yang telah diperbarui di UU No.9 Tahun 2004 yang mengatakan ada keputusan-Keputusan Tata Usaha menurut undang-undang itu tidak dianggap sebagai keputusan Tata Usaha. Selanjutnya adalah keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat hukum, keputusan yang di keluarkan karena peraturan hukum perdata. Tidak semua pasal 2 UU No. 5 Tahun 1986 dengan pembaharuannya yang dua kali jelas mengatakan bahwa suatu keputusan yang Perdata tidak masuk kewenangan peradilan TUN;
- Bahwa ketika didalam suatu objek gugatan selalu mengatakan jual beli tidak sah bahkan dalam hal waktu berikutnya tidak pernah terima uang, dalam konteks seperti ini dikaitkan dengan Pasal 2, apakah ini dijadikan objek TUN atau tidak, ahli berpendapat : Jual beli itu adalah perbuatan perdata, jual beli tanah Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, harus dibuktikan dengan akta jual oleh PPAT dan akta itu akta jual beli yang dijual / keluarkan oleh PPAT. Persoalan berikutnya adalah kita bisa

Halaman 108108108 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilihat apa jual beli yang dikeluarkan PPAT tadi ada 2 perspektif, Perspektif perdata, kita tidak usah melihat bahwa keabsahan peralihan hak milik, keabsahan kepemilikan hak tanah, tanah ini milik siapa, itu kita lihat akta jual beli perspektif keperdataan. Jika dilihat perspektif administrasi bisa dikatakan bahwa akta jual beli yang dibuat PPAT jika persoalan persoalan yang berkaitan dengan apa betul akta jual beli itu sudah sesuai dengan prosedur, substansinya sudah betul, itu adalah perspektif hukum acara administrasi maka adanya Pasal 2 huruf A UU menyatakan kalau ada suatu keputusan tata usaha negara yang arahnya dimaksud untuk melahirkan suatu perbuatan Tata Usaha Negara harus melebur pada perbuatan intervensi. Ada putusan dari Mahkamah Agung pada Tahun 1993 yang menyatakan bahwa suatu pemeriksaan putusan-putusan bahwa untuk membuktikan status maka harus diselesaikan dulu dalam peradilan umum. Jadi walaupun pada akhirnya hukum administrasi negara tentang adanya akta jual beli itu harus di selesaikan dulu di Peradilan umum;

- Bahwa mengenai dalil-dalil yang perlu disampaikan dalam mengajukan gugatan di pengadilan tata usaha negara ahli menyampaikan Bukan jual beli itu yang saya paparkan sehingga kalau kita harus membuat gugatan juga dalam proses beracara di peradilan tata usaha negara maka yang harus di cantumkan adalah betul-betul memiliki legal standing. Yang kedua merasa haknya dirugikan, kemudian disitu apakah sudah memenuhi kualifikasi sebagai pihak yang digugat. Maka untuk menggugat di Peradilan tata usaha negara tergugatnya hanya badan Tata Usaha Negara yang mengeluarkan putusan yang digugat. Objeknya adalah putusan yang dikeluarkan badan atau pejabat tata usaha negara. Masalah gugatan tadi apakah keterangan dari ahli menyangkut pasal 53 ayat 2 a bahwa Keputusan tata usaha negara itu bertentangan dengan Peraturan Undang-Undang itu yang menjadi dasar dalil gugatan ahli menyampaikan Legel Standing Penggugat Itu dasarnya pasal 53 ayat 1, sedangkan pasal 53 ayat 2 adalah alasan

Halaman 109109109 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan. Objek sengketa tata usaha negara adalah putusan tata usaha negara bukan perbuatan peralihan haknya;

- Bahwa yang dimaksud dengan penyelesaian Upaya administratif adalah penyelesaian sengketa di lingkungan pemerintahan itu sendiri, bukan terhadap kekuasaan kehakiman dan badan peradilan, tetapi ada pada pemerintah itu sendiri, bentuknya bisa keberatan dan bisa banding. Upaya administrasi tadi dikatakan Upaya penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh instansi di lingkungan instansi pemerintah, target Upaya administrasi diharapkan putusan-putusan yang tidak hanya aspek hukum saja tetapi memperhatikan kbidangan, pengadilan benar-benar bicara tentang hukum. Upaya administrasi itu diatur pasal 48 undang undang No.5 Tahun 1986 itu dinyatakan bahwa dalam sengketa tata usaha negara diberi wewenang untuk menyelesaikan sengketa tata usaha negara secara administratif Upaya administrasi itu diatur pasal 48 undang undang No.5 Tahun 1986 itu dinyatakan bahwa dalam sengketa tata usaha negara diberi wewenang untuk menyelesaikan sengketa tata usaha negara secara administrative maka sengketa tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu. Artinya untuk melihat administratif menurut undang-undang Pasal 48 ayat 1 harus betul tidak ada peraturan per undang undangan yang memberikan kewenangan kepada badan pejabat tata usaha negara untuk menyelesaikan sengketa tata usaha negara secara administrasi, kalau tidak ada langsung ajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara tetapi kalau ada sengketa tata usaha negara melalui Upaya administrasi harus di selesaikan terlebih dahulu. Pasal 48 itu tidak menyebut jenis Upaya administrasi tapi undang-undang No. 30 Tahun 2014 pasal 75 ayat 2, itu dijelaskan secara tegas Upaya administrasinya adalah keberatan dan banding administrasi, sebelum masuk ke pengadilan harus ada keberatan dan banding terlebih dahulu;
- Bahwa terkait dengan bukti P-9 berupa surat pernyataan, bagaimana bentuk atau mekanisme dalam melakukan upaya administrasi dan

Halaman 110110110 dari 148 Halaman Putusan

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

banding administrasi berdasarkan undang-undang yang berlaku, ahli menyampaikan Upaya administrasi keberatan, keberatan itu berlaku pada pejabat yang mengeluarkan putusan dari administrasi pemerintahan waktu untuk mengajukan keberatan itu 25 hari sejak dikeluarkannya keputusannya yang jadi objek keberatan setelah ada putusan keberatan yang dikeluarkan dan pihak mengajukan keberatan tidak terima maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan banding dan administrasi, banding administrasi itu ditunjukkan kepada atasan dari pejabat yang mengeluarkan keputusan tenggang waktu 10 hari kerja sejak putusan keberatan itu dikeluarkan, Berarti ada dua tahap keberatan, kepada yang mengeluarkan dan banding kepada atasan;

- Bahwa terkait dengan bukti P-9 yang menyebutkan somasi No. 025, ahli menjelaskan Somasi itu merupakan peringatan dari pihak tertentu supaya yang diperingati itu melakukan perbuatan sesuai yang diharapkan oleh pihak yang memperingatkan. Jadi, ada yang memperingatkan dan ada yang diperingatkan. Kemudian apakah somasi tadi adanya jangka waktu artinya tergantung kebutuhan. Bedanya apa dengan banding? Kalau keberatan itu ditunjukkan kepada pejabat yang mengeluarkan keputusan tersebut. Dia tidak terima kepada keputusan tadi dan ada batas waktunya, dan batas waktu itu menentukan apakah banding tersebut terlewati atau tidak. Dan kalau dia masuk ke banding administrasi menurut undang-undang administrasi pemerintahan ditujukan kepada atasan yang mengeluarkan keputusan tersebut. Itu yang membedakan somasi, banding dan keberatan, surat tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang karena objek berkaitan dengan tanah maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang berwenang untuk menyelesaikannya;
- bahwa suatu gugatan tidak menempuh banding administrative, maka pendapat ahli adalah Berdasarkan Pasal 75 undang-undang No. 30 / 2014 mengatakan bahwa Upaya administrasi terdiri dari keberatan dan banding, Alasan kedua adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata

Halaman 11111111 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara itu dihitung 90 hari sejak diterima Upaya penyelesaian secara administrasi ;

- Bahwa jika dalam suatu keputusan yang ditujukan kepada orangnya langsung tetapi berakibat kepada orang lain, ahli berpendapat Suatu Keputusan Tata Usaha Negara itu bisa ditunjukkan kepada orang yang namanya disebut didalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, Maka dalam hitungan waktunya sejak dia menerima Keputusan Tata Usaha Negara, akan berbeda kalau Keputusan Tata Usaha Negara itu berubah terkait Izin mendirikan bangunan. misalnya A, akibat dari IMB diberikan kepada A yang rugi bukan A tetapi B, maka si B adalah orang yang tidak disebut oleh karena itu maka tenggang waktunya berbeda. Mengenai perhitungan tenggang waktu merasa dirugikan cara menghitungnya yaitu pada peraturan MA No. 3 tahun 2015 dan Pasal 5 ayat 2 peraturan MA tahun 2018. Cara menghitungnya sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui surat keputusan, Bisa sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya itu dirugikan, ada kekhawatiran pada hal ini, supaya tidak dirugikan maka dibuat pernyataan untuk mencegah kerugian kemudian hari. Ketika dihubungkan dengan bukti P-12 kemudian ada surat pernyataan yang dibuat Tergugat Intervensi 1 maka tenggang waktu mengajukan gugatan terlampaui;
- Bahwa prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kondisi sebelum dibuat akta jual beli, sebelum dibuat akta jual beli para pihak baik penjual dan pembeli sudah menyatakan dan menyepakati bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan mereka juga menyepakati mengenai harga, kemudian datang menghadap ke PPAT, sebelum PPAT membuat akta jual beli, PPAT terlebih dahulu memeriksa apakah betul alas haknya atau objek yang akan dijadikan jual beli ini sudah sesuai dengan yang ada di Kantor Pertanahan , kalau tidak sesuai PPAT menolak,. Juga apakah betul penjual dan pembeli termasuk saksi mempunyai kewenangan untuk melakukan jual beli. PPAT juga kan

Halaman 112112112 dari 148 Halaman Putusan

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

memeriksa apakah betul dalam jual beli tanah ini tidak ada penguasaan rumah yang pada dasarnya memindahkan atau apakah tanah yang dijadikan objek tidak terkena larangan untuk diperjualbelikan, termasuk pajaknya juga harus dibayar terlebih dahulu oleh si penjual, semua itu diperiksa oleh PPAT dan apabila sudah diperiksa PPAT persyaratan tersebut sudah dipenuhi maka PPAT membuat akta jual beli dan membacakan isi dari jual beli tersebut, apabila isi tersebut sudah sesuai dengan yang dimaksud dalam akta jual beli itu baru penjual dan pembeli termasuk saksi menandatangani akta jual beli tersebut baru PPAT. Begitu selesai dibuat dan ditandatangani dalam waktu 7 hari kerja PPAT akan menyampaikan apa yang dibuatnya tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, setelah itu Kantor Pertanahan akan melakukan pencatatan peralihan atas tanah itu;

- Bahwa mengenai sertifikat apakah bisa terbit tanpa ada proses hukum sebelumnya misalnya tanpa ada akta jual beli atau girik, ahli berpendapat Proses penerbitan sertifikat itu ada 2 hal, ada yang masuk kualifikasi karena pendaftaran tanah, ada juga yang terbit karena pemeliharaan. Kalau sertifikat itu terbit karena pendaftaran tanah tentunya itu harus di bekk up oleh data sebelumnya itu berkaitan dengan napa, apakah betul itu tanah ada. Demikian juga terkait yang terbit karena pemeliharaan juga harus di bekk up dengan alat uji, dalam hal ini demikian juga dengan jika sertifikat terbit karena adanya jual beli itu masuk kualifikasi maintenance, maintenance harus di bekk up dengan kata jual beli, Dalam proses penerbitan sertifikat, yang masuk karena pendaftaran tanah harus di cek kebenaran data fisik, yuridis, termasuk luas dan lokasinya, demikian juga dengan persoalan maintenance antara penjual dan pembeli juga harus mengecek lokasinya dan harus didukung oleh data pendamping;
- Bahwa terkait dengan bukt surat P-4, P-7 yang diperlihatkan kepada ahli dimana dalam akta jual beli No. 16 Tahun 2023 tidak ada tanda tangan, apakah tanpa tanda tangan sertifikat bisa timbul, ahli berpendapat Akta

Halaman 113113113 dari 148 Halaman Putusan

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

jual beli menurut Peraturan Pemerintah tentang pejabat pembuat akta tanah Pasal 21 ayat 3 disebutkan bahwa akta jual beli itu aslinya dibuat 2 rangkap, rangkap pertama buat pejabat pembuat akta tanah, rangkap kedua untuk kantor pertanahan, sedangkan para pihak bukan aslinya tetapi salinannya. Kalau ternyata faktanya tidak ada tandatangan berarti ini salinan, yang aslinya bisa di cek di pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan dan di kantor pertanahan, tidak disebutkan dalam Peraturan Pemerintah tentang pejabat pembuat akta tanah Pasal 21 ayat 2 kalau salinan itu harus tanda tangan jadi akta jual beli tanda tangannya kosong sertipikat sah, ahli melihat salinan itu untuk memegang hak pemilik;

- Bahwa ketika diperlihatkan bukti surat T-1, T-2 dari kedua bukti tersebut mana yang asli ahli berpendapat asli ada di pejabat pembuat akta tanah dan kantor pertanahan sedangkan para pihak salinan;
- Bahwa terkait dengan akta autentik, ketika ada surat pernyataan yang dibuat para pihak, disitu ada waarmeding, dari segi kedudukan mana yang lebih tinggi, ahli berpendapat Kalau kita mengacu pada alat bukti yang digunakan dalam hukum acara administrasi alat bukti surat Pasal 101 menyatakan ada 3, pertama akta autentik, akta bawah tangan dan surat biasa, akta autentik itu adalah surat yang dibuat oleh pejabat hukum yang dimaksudkan untuk membuktikan adanya suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum tertentu. Bedanya apakah surat pernyataan tadi yang di Waarmeding itu masuk akta autentik jawabannya tidak, suatu surat pernyataan yang waarmeding oleh notaris itu adalah pernyataan sepihak. Akta jual beli lebih kuat daripada surat pernyataan yang di waarmeding, karena di waarmeding itu hanya surat biasa;
- Bahwa terhadap pertanyaan kapan suatu jual beli dinyatakan sah, ahli berpendapat Jual beli tanah itu harus memenuhi syarat materiil dan sayarat formil. Syarat materiil berkaitan dengan kewenangan si penjual maupun si pembeli, kewenangan si penjual ditunjukkan dengan apakah

Halaman 114114114 dari 148 Halaman Putusan

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

tanah yang dijual itu terdaftar atas nama si penjual, kalau dari segi pembeli itu keliatan identitasnya karena kalau si pembelinya tidak memenuhi syarat sebagai orang yang memenuhi subjek hukum tanah yang dijual belikan maka dia bisa dikatakan jual beli itu berkaitan dengan para pihak. Syarat yang lain objek yang diperjual belikan secara hukum memang bisa di jualbelikan, kalau itu dipenuhi baru itu disebut syarat meteriil. Kemudian syarat formil berkaitan dengan tata cara jual beli, dengan cara dibuatkan akta jual beli oleh PPAT, setelah dibuat akta jual beli maka dalam jangka waktu 7 hari kerja PPAT mengirimkan akta jual beli itu Ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan dicatat jika semua sudah terpenuhi dan dianggap sah. Dihubungkan dengan ketentuan pasal 1457 KUHP Perdata, apakah jual beli itu sah atau tidak dikaitkan dengan pasal tersebut, ahli berpendapat Sejak berlakunya Undang-Undang Hukum Agraria, secara eksklusif dan inklusif, kalau kita bicara tentang sahnya jual beli secara umum betul KUHP, tetapi kalau sudah mengatur tentang jual beli tanah maka harusnya ada hal-hal yang harus dipenuhi dalam tuntutan, jual beli tanah itu ranahnya Undang-Undang Pokok Agraria dan KUHP pasal 1457;

- Bahwa terkait dengan perbedaan Wanprestasi dan Bedrog apa konsekwensi hukumnya jika dalam proses penerbitan keputusan tata usaha negara terjadi wanprestasi dan betrok, ahli berpendapat Wanprestasi itu berdasarkan pada janji yang tidak dipenuhi, karena tidak dipenuhi maka ingkar janji. Kalau kita mau minta pertanggungjawaban bagi mereka yang ingkar janji itu ranahnya Perdata, beda dengan bedrog ini penipuan, bedrog itu kalau kita mau minta tuntutan ganti rugi karena adanya penipuan itu ranahnya perbuatan melawan hukum perdata, Dalam proses penerbitan, bisa penerbitan sertipikat, penerbitan akta jual beli, bisa terjadi bedrog, sebelum bicara akibat hukum kita bicara ranah siapa dan pembuktiannya ada pada siapa, kalau pembuktian ada bedrog perdata dan bedrog pidana peradilan umum tetapi kalau kita bicara bedrog hukum pidana yaitu bukan ranah

Halaman 115115115 dari 148 Halaman Putusan

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

pengadilan tata usaha negara tetapi kalau kita bicara ranah pengadilan tata usaha negara maka sertifikat tersebut berkaitan dengan ada cacat kewenangan, ada cacat prosedur, cacat substansi itu ranahnya pengadilan tata usaha negara ;

- Bahwa mengenai rumah ibadah apakah bisa dijualbelikan atau dijaminan sebagai jaminan hutang di bank, ahli berpendapat Setiap peruntukan pasti ada klausul bahwa pemegang hak sah, misalkan rumah ibadah di Indonesia digunakan oleh umat muslim dan non muslim, rumah ibadah non muslim pengurusnya natsir, natsir itu pasti mengatakan peruntukan rumah ibadah muslim bukan untuk dijual belikan, tetapi kalau non muslim ini yang kadang-kadang jadi persoalan karena dulunya tanah investasi diperoleh dari hasil perawatan, untuk orang non muslim yang tadi bentuknya rumah bisa berubah menjadi rumah ibadah;
- Bahwa dalam proses peralihan hak sertifikat hak milik apakah sama dengan proses pada penerbitan awal, ahli berpendapat berbeda kalau dari proses awal tanah yang belum ada sertifikat itu masuk kependaftaran tanah atau inisiatif dan itu pasti ada pengukuran, ada batas-batas dan pengumuman. Kalau peralihan itu masuk maintenance karena kelompoknya beda, sebelum ada putusan atau kekuatan hukum lain yang menyatakan itu adalah sah maka sertifikat itu harus dianggap sah; untuk menyatakan ada satu pencatatan didasarkan dari bedrog harus diselesaikan dahulu, apakah pencatatannya yang cacat atau bedrognya, ahli berpendapat kalau itu terjadi betroknya, yang dipersoalkan pada sertifikat, akta jual beli bedrog itu harus ada putusan, karena sertifikat kedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat dan sertifikat dianggap sebagai data yang benar sepanjang tidak ada putusan pengadilan bisa membuktikan sebaliknya, sebelum ada putusan itu tidak bisa;

Halaman 116116116 dari 148 Halaman Putusan

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

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat dilokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Senin, tanggal 18 September 2023;

Penggugat dan Tergugat tidak menyampaikan Kesimpulan sampai batas waktu yang telah ditetapkan dan pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 10 Oktober 2023 yang diunggah melalui aplikasi ecourt PTUN Serang;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Pemeriksaan Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Pada akhirnya Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mohon Putusan Pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian duduk perkara dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah sebagai berikut;

1. Peralihan Hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor 2163/Kelurahan Sangiang Jaya, terbit pada tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur Nomor 98/Sangiang Jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² semula atas nama Nyonya Lusiana BN Candi Kencana menjadi Nona Priscilla Kusnadi (vide Bukti P-3, Bukti T.II.Inter.I-5, Bukti T.II.Inter.2-8);
2. Peralihan Hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1249/Kelurahan Gebang Jaya, tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi Nomor : 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² semula atas nama Nyonya Lusiana BN Candi Kencana menjadi Nona

Halaman 117117117 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Priscilla Kusnadi (vide Bukti P-36, Bukti T.II.Inter.1-3, Bukti T.II.Inter.2-7);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan surat jawaban tanggal 12 Juli 2023, Tergugat II Intervensi 1 pada tanggal 1 Agustus 2023 dan Tergugat II Intervensi 2 pada tanggal 25 Juli 2023, yang masing-masing jawaban tersebut memuat adanya eksepsi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Apakah Penggugat mempunyai Kepentingan (Legal Standing) dalam mengajukan gugatan a quo ?, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Kepentingan Penggugat Untuk Mengajukan Gugatan A quo

Menimbang, bahwa Pengadilan mempertimbangkan formal tentang kedudukan hukum (legal standing) Penggugat, hal ini sejalan dengan adagium point d'inters point d'action yang bermakna bahwa kalau ada kepentingan dapat mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan yang menjadi dasar adanya kedudukan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan, Pengadilan berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2004, berbunyi:

“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah....”;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 53 ayat (1) tersebut, pada pokoknya menyatakan, “...hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara....”;

Halaman 118118118 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan dalam Pasal 53 beserta penjelasannya tersebut, dapat disimpulkan bahwa syarat mutlak untuk adanya kedudukan yang harus dimiliki orang atau badan hukum perdata untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara adalah adanya kepentingan yang dirugikan akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di persidangan diperoleh fakta-fakta hukum terkait kepentingan Penggugat, sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak SHM No 2163 (vide Bukti P-3) dan SHM No. 1249 (vide Bukti P-4) berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2001 tertanggal 18 Juli 2001 di Hadapan Notaris Badria Asnar, SH (vide Bukti P-1) dan Akta Jual Beli No. 1669/379/Jatiuwung/1994 di Hadapan Notaris Sri Lestari Rokspinoedji, SH (vide Bukti P-2);
- 2) Bahwa Tergugat II Intervensi (Priscilla Kusnadi) meminjam Sertipikat Tanah atas nama Lusiana BN Candi Kencana untuk diagunkan Di Bank berdasarkan Surat Pernyataan Priscilla Kusnadi pada tanggal 7 Oktober 2004 (vide bukti P-11) dan Surat Pernyataan Priscilla Kusnadi tanggal 26 September 2016 (vide Bukti P-12), (vide Keterangan saksi bernama Syahroni dan H. Syaifudi Har, SH);
- 3) Bahwa dilokasi terbit Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, di atas sertipkat tersebut berdiri bangunan tempat ibadah agama Tridharma Chi San Bio (Tempat ibadah Agama Buddha) dibawah naungan Yayasan Candi Kencana Sejahtera (vide Bukti P-17, P-18, P-19, P-20 dan P-21), (vide Keterangan Saksi bernama Syahroni) sedangkan Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, diatas sertipikat tersebut berdiri bangunan / tempat tinggal dari anak Penggugat dan sejak dibeli oleh Penggugat kedua Objek Sengketa a quo dikuasai oleh Penggugat dan anak Penggugat sampai dengan sekarang (vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat), (vide Keterangan Saksi bernama Syahroni) dan (vide Bukti P-14 dan P-15)

Halaman 119119119 dari 148 Halaman Putusan

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 berdasarkan pertimbangan hukum di atas, terkait kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan a quo, Pengadilan berpendapat bahwa dengan menghubungkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2009 dengan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Penggugat telah dirugikan kepentingannya karena objek sengketa dikeluarkan oleh Tergugat di atas bidang tanah milik Penggugat. Dengan demikian, Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo;

Menimbang, bahwa Pengadilan sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, sebagai berikut:

Eksepsi

Menimbang bahwa Tergugat mengajukan Jawaban pada tanggal 12 Juli 2023 yang didalamnya memuat eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Kewenangan Absolut;

Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi 1 mengajukan Jawaban pada tanggal 1 Agustus 2023 yang didalamnya memuat eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Kewenangan Mengadili;
2. Gugatan Penggugat Kadaluaarsa;
3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi 2 mengajukan Jawaban pada tanggal 25 Juli 2023 yang didalamnya memuat eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Kompetensi/Kewenangan Absolut;
2. Gugatan Penggugat Telah Melampaui Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;

Menimbang, bahwa Pengadilan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut satu per satu, sebagai berikut:

Halaman 120120120 dari 148 Halaman Putusan

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

Kewenangan Mengadili/Absolut Perkara A Quo

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU No. 30/2014), maka dapat diformulasikan ruang lingkup kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 5/1986), Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 51/2009) dengan perluasan makna dalam Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8 dan Pasal 87 UU No. 30/2014 dengan perluasan objek sengketa sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 21 UU No. 30/2014 serta pembatasan langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UU No. 5/1986 serta pembatasan tidak langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 UU No. 5/1986, Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 UU No. 30/2014 juncto Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya disebut Perma No. 6/2018) dan pembatasan langsung yang bersifat sementara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 142 ayat (1) UU No. 5/1986;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 47 UU No. 5/1986, berbunyi: "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara." Selanjutnya ketentuan Pasal 50, berbunyi: "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama."

Halaman 121121121 dari 148 Halaman Putusan

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 berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 5/1986, memberikan batasan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah:

“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009, ada 3 (tiga) unsur dari sengketa tata usaha negara, yaitu:

1. Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang tata usaha negara;
2. Subjek hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai tergugat; dan
3. Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dinilai apakah gugatan Penggugat telah memenuhi ketiga unsur dari sengketa tata usaha negara tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan dan jawaban dalam sengketa ini, maka diketahui bahwa permasalahan hukum yang disengketakan ialah mengenai keabsahan tindakan hukum Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa dari aspek peraturan perundang-undangan yang bersifat publik khususnya ketentuan peraturan tentang pendaftaran tanah. Oleh karena itu, Pengadilan berpendapat bahwa permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang hukum tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini yang duduk sebagai Penggugat sebagai subjek hukum adalah Lusiana BN Candi Kencana,

Halaman 122122122 dari 148 Halaman Putusan

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

kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal di Jalan Duta Raya Blok K6 No. 17 RT 007 RW 006, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang lawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, berkedudukan di Jalan Printis Kmerdekaan, Kavling V, Kota Tangerang, dalam kapasitasnya sebagai pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, Pengadilan berpendapat telah memenuhi unsur subjek hukum dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU Nomor 51/2009;

Menimbang, bahwa unsur selanjutnya adalah objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara. Adapun yang dimaksud keputusan tata usaha negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009 dengan perluasan makna sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU No. 30/2014. Dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009, berbunyi

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

Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014, berbunyi:

“...Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;

Halaman 123123123 dari 148 Halaman Putusan

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

- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum;
dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1 angka 7

UU No. 30/2014, berbunyi:

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, dihubungkan dengan objek sengketa, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Objek sengketa merupakan sebuah penetapan tertulis karena dituangkan dalam bentuk Sertipikat Hak Milik Nomor 2163/Kelurahan Sangiang Jaya, terbit pada tanggal 5 Desember 2000, Surat Ukur Nomor 98/Sangiang Jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² semula atas nama Nyonya Lusiana BN Candi Kencana menjadi Nona Priscilla Kusnadi (vide Bukti P-3, Bukti T.II.Inter.I-5, Bukti T.II.Inter.2-8) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1249/Kelurahan Gebang Jaya, tanggal 10 September 1992, Gambar Situasi Nomor : 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² semula atas nama Nyonya Lusiana BN Candi Kencana menjadi Nona Priscilla Kusnadi (vide Bukti P-36, Bukti T.II.Inter.1-3, Bukti T.II.Inter.2-7);
- b. Merupakan keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Provinsi Banten;

Halaman 124124124 dari 148 Halaman Putusan

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

- c. Keputusan objek sengketa didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan AUPB, khususnya peraturan-peraturan yang bersifat publik dalam bidang pendaftaran tanah;
- d. Sudah final karena objek sengketa tidak perlu lagi keputusan selanjutnya untuk dapat dilaksanakan dan telah menimbulkan akibat hukum yakni Pemberian Hak milik atas sebidang tanah di Kelurahan Sangoang Jaya dan Kelurahan Gebang Raya, Kota Tangerang Provinsi Banten kepada Tergugat II Intervensi;
- e. Keputusan objek sengketa berlaku bagi warga masyarakat yakni berlaku kepada Tergugat II Intervensi sebagai yang dituju oleh surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009 junctis Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 UU No. 30/2014. Oleh karena itu, telah pula memenuhi unsur objek sengketa yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati dalil-dalil serta bukti-bukti yang dihadirkan para pihak di persidangan, Pengadilan tidak menemukan adanya fakta hukum bahwa objek sengketa a quo termasuk kategori keputusan tata usaha negara yang dikecualikan dapat diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 9/2004) dan bukan keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf a dan b UU No. 5/1986 serta tidak pula termasuk sengketa yang harus diselesaikan melalui upaya administratif terlebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 5/1986;

Halaman 125125125 dari 148 Halaman Putusan

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

Upaya Administratif

Menimbang, bahwa terkait dengan upaya administratif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 UU No. 30/2014 juncto Perma Nomor 6/2018, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2) UU No. 30/2014, berbunyi:

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

Selanjutnya ketentuan Pasal 76 ayat (1), (2) dan (3) UU No. 30/2014, berbunyi:

- (1) "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.
- (2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.
- (3) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan."

Halaman 126126126 dari 148 Halaman Putusan

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 selanjutnya dalam Perma No. 6/2018, Pasal 2

ayat (1) dan (2) berbunyi:

- (1) "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.
- (2) "Pengadilan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas yang mengatur tentang upaya administratif, dapat disimpulkan bahwa secara yuridis formal kewenangan peradilan tata usaha negara dibatasi secara tidak langsung, yakni Pengadilan baru berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa Pengadilan setelah memeriksa dan meneliti terhadap dalil-dalil gugatan dan jawaban serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan, diperoleh fakta-fakta hukum terkait upaya administratif, sebagai berikut:

- | Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Keberatan pada tanggal 10 Mei 2023 perihal Keberatan, (vide Dalil Gugatan Penggugat Halaman 6);
- | Bahwa atas Keberatan Penggugat tersebut, Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang) tidak menjawab Surat Keberatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana Dalil Gugatan Penggugat Halaman 6, Penggugat telah mengajukan upaya administratif melalui keberatan kepada Tergugat tanggal 10 Mei 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak menjawab Surat Keberatan yang diajukan oleh Penggugat dan Penggugat tidak melakukan

Halaman 127127127 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya administratif berupa banding sebagaimana dimaksud Pasal 77 UU

NO. 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa sengketa ini telah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud Undang-Undang No. 30/2014 dan Perma No. 6/2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, mengenai kewenangan memeriksa dan memutus sengketa a quo, Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena sengketa ini adalah sengketa tata usaha negara dan Penggugat telah mengajukan upaya administratif maka berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 UU Nomor 5/1986 juncto Pasal 2 dan Pasal 3 Perma No. 6/2018, peradilan tata usaha negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo, oleh karena itu eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai Kewenangan Mengadili/Absolut haruslah dinyatakan tidak diterima;

Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986, berbunyi: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986, menyatakan yang dimaksud dengan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara yang digugat sedangkan dalam hal peraturan dasarnya menentukan keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut;

Menimbang bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 UU No. 5/1986 beserta penjelasannya, hal mana maksud dari ketentuan tersebut adalah ditujukan bagi orang atau pihak yang namanya tercantum

Halaman 128128128 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, sementara bagi pihak yang tidak dituju oleh surat keputusan tata usaha negara akan tetapi berkepentingan langsung atas terbitnya suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara tidak diatur dalam ketentuan tersebut;

Menimbang bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 junctis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 41 K/TUN/1994 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 270 K/TUN/2001, dari ketiga yurisprudensi tersebut, terdapat kaidah hukum:

“Dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Pihak Ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya Keputusan Badan/Pejabat yang menerbitkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak Pihak Ketiga mengetahui dan merasa kepentingan dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan tersebut “

Menimbang bahwa dengan merujuk pada kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut di atas, maka penghitungan tenggang waktu bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis yaitu sejak Penggugat mengetahui objek sengketa a quo. Dengan demikian tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari itu dihitung secara kasuistis sejak saat merasa kepentingannya dirugikan yaitu sejak mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pengaturan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan tata usaha negara diatur dalam Pasal 5 Perma No. 6/2018, berbunyi:

“Pasal 5

- (1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau

Halaman 129129129 dari 148 Halaman Putusan

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

diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Perma No. 6/2018 tersebut di atas, merupakan pengaturan tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan tata usaha negara bagi pihak yang telah melakukan upaya administratif. Adapun tenggang waktu pengajuan gugatannya adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan;

Menimbang, bahwa Penggugat baru mengetahui terbitnya peralihan hak pada waktu relas panggilan Pengadilan Negeri Tangerang Perihal “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum” dan Penggugat baru merasa dirugikan pada tanggal 27 Maret 2023 (Dalil Gugatan Penggugat Halaman 6);

Menimbang, bahwa terhadap keluarnya objek sengketa a quo, Penggugat melakukan/mengajukan upaya administratif keberatan tanggal 10 Mei 2023 sebagaimana Dalil Gugatan Penggugat Halaman 6 dan Tergugat tidak menjawab Surat Keberatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, maka Pengadilan Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat sudah menempuh upaya administrasi sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 30 Mei 2023 berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi

Halaman 130130130 dari 148 Halaman Putusan

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

Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, dengan demikian Penggugat telah memenuhi syarat formal tentang tenggang waktu pengajuan gugatan. Oleh karena itu eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang Tenggang Waktu tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai Kurang Pihak, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan yang dimohonkan Pembatalan atau dinyatakan tidak sah oleh Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam objek sengketa, posita maupun petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa merujuk pada Ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

(1) Gugatan harus memuat;

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat, atau kuasanya;
- b. Nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka (12) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata“;

Menimbang, bahwa berdasarkan Uraian Pertimbangan hukum diatas, maka Pengadilan berpendapat bahwa yang mengeluarkan Objek

Halaman 131131131 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (12) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum diatas jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 12 dan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dari subjectum litis (aspek subyek/pihak) telah jelas siapa yang duduk sebagai Penggugat (in casu M. LUSIANA BN CANDI KENCANA) dan Tergugat (in casu KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG), maka Pengadilan berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Hukum dan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka Pengadilan berpendapat Eksepsi dari Tergugat II Intervensi 1 mengenai Gugatan Kurang Pihak tidaklah cukup beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah dipertimbangkan dan dinyatakan tidak diterima seluruhnya. Selanjutnya akan dipertimbangkan pokok perkara sebagai berikut;

Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya berkeberatan dengan diterbitkannya objek sengketa a-quo oleh Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, mengandung unsur pelanggaran terhadap undang undang maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), atas dasar alasan sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang duduknya sengketa di atas ;

Halaman 132132132 dari 148 Halaman Putusan

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 Tergugat telah pula membantahnya dalam dalil jawabannya yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan peralihan hak sertifikat Hak Milik objekum litis adalah telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan jawaban dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak, saksi para pihak dan ahli, maka diperoleh fakta-fakta hukum yang relevan sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat menerbitkan Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI Objek Sengketa 1) (Vide bukti T-14 = Bukti P-3, Bukti T.II.Inter.1-5, Bukti T.II.Inter.2-8);
2. Bahwa dasar terjadinya peralihan hak atas tanah dari Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI berdasarkan Akta Jual Beli No. 76/2007 tanggal 4 Oktober 2007, dibuat dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, S.H. (vide bukti T-15) ;
3. Bahwa Tergugat menerbitkan Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atasnama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI (Vide bukti T-1 = Bukti P-36, Bukti T.II.Inter.1-3, Bukti T.II.Inter.2-7);
4. Bahwa dasar terjadinya peralihan hak atas tanah dari Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI berdasarkan Akta Jual Beli No. 16/2003, tanggal 24 Februari tahun 2003 dibuat dihadapan Notaris Nina Amalia, S.H. (vide bukti T-2) ;

Halaman 133133133 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan surat pernyataan tanggal 7 Oktober 2004 yang dibuat oleh Nona PRISCILLA KUSNADI yang pada pokoknya memerangkan :
 - Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) Nona PRISCILLA KUSNADI yang sebenarnya milik dari Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA.
 - Nona PRISCILLA KUSNADI bersedia untuk mengembalikan Sertipikat itu kepada Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA. (Vide bukti P-11).
6. Bahwa berdasarkan surat pernyataan tanggal 26 September 2016 yang dibuat oleh Nona PRISCILLA KUSNADI yang pokoknya meminjamkan sertipikat untuk kepentingan meminjam uang (kredit) di Bank Niaga gadjah mada dan akan mengembalikan sertipikat tersebut kepada Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA (vide bukti P-12);
7. Bahwa Sertipikat hak milik Nomor: 2163/ Kelurahan Sangiang Jaya dan Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya dijaminkan ke PT. Bank CIMB NiagaTbk. kemudian pada tanggal 9 Agustus 2019 PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Melakukan cessie/ Pengalihan Piutang/ pengalihan Hak Tagih Utang Atas nama Priscilla Kusnadi ke AIS SME Investco berdasarkan Akte Cessie No.7, tanggal 9-8-2019 (Vide bukti T II Int.2-49) ;
8. Bahwa berdasarkan Keterangan Saksi Ahmad Zainuddin Gazali dan Sri Setiyono menerangkan bahwa Saksi tidak mengenal Priscilla Kusnadi, serta saksi menerangkan bahwa Penggugat (LUSIANA BN CANDI KENCANA) menguasai lokasi kedua objek sengketa tersebut ;
9. Bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dilokasi terbit Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, di atas sertipkat tersebut berdiri bangunan tempat ibadah agama Tridharma Chi San Bio (Tempat ibadah Agama Buddha) dibawah naungan Yayasan

Halaman 134134134 dari 148 Halaman Putusan

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

Candi Kencana Sejahtera, sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2163

Kelurahan Sangiang Jaya, diatas sertipikat tersebut berdiri bangunan / tempat tinggal dari anak Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan maupun jawab-menjawab antara para pihak yang dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan para pihak dan keterangan saksi-saksi, ahli, maupun pengetahuan hakim dari pemeriksaan setempat maka menurut Pengadilan, permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah "Apakah tindakan Tergugat dalam penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) atau sebaliknya?";

Menimbang bahwa mengenai syarat sahnya suatu keputusan tata usaha negara secara yuridis telah diatur dalam ketentuan Pasal 52 ayat (1) dan (2) UU No. 30/2014, berbunyi:

"Pasal 52

- (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"

Menimbang bahwa berdasarkan rumusan pasal di atas, untuk mengetahui apakah penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), maka Pengadilan akan mengujinya ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi diterbitkannya objek sengketa;

Halaman 135135135 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aspek Kewenangan

Menimbang bahwa Pengadilan mempertimbangkan aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik objekum litis, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Bab III tentang Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Pasal 5 menyebutkan bahwa "Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Juncto Pasal 6 ayat (1) menyebutkan bahwa "Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 5, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain " ; ayat (2) " Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan " ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 90 ayat (3) Juncto Pasal 92 menyebutkan bahwa " Penandatanganan Buku tanah dan Sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani buku tanah dan sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah " ;

Menimbang, bahwa terkait dengan peralihan hak dengan berpedoman pada ketentuan Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang

Halaman 136136136 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyebutkan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahannya hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan huruf b. “ Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan dicap dinas Kantor Pertanahan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas Pengadilan berpendapat, Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang secara atribusi dalam menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak atas tanah objectum litis ;

Aspek Prosedur

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai prosedur penerbitan objek sengketa untuk menentukan apakah sertipikat yang digugat tersebut telah sesuai dengan prosedur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua, Pasal 73 menyebutkan :

Halaman 137137137 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah dilakukan atas Permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran 13
2. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan
 - a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. Mendaftarkan Hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997

Menimbang, bahwa terkait tolak ukur pengujian objek sengketa yaitu peralihan hak / balik nama Sertipikat Hak Milik, adalah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 menyebutkan bahwa : “ Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan dalam perusahaan
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunahak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 menyebutkan ayat (1) “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

Halaman 138138138 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Menimbang, bahwa terkait dengan ketentuan pelaksana Peralihan Hak sebagaimana tersebut diatas diatur pada Bagian Ketiga Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor :24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa

1. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan
2. Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya
 - b. Surat Kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak ;
 - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang didaerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan
 - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak ;
 - e. Bukti identitas penerima hak
 - f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan ;
 - g. Izin Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat

Halaman 139139139 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terhutang ;
- i. Bukti pelunasan PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang

Menimbang, bahwa terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah sebagaimana pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim akan mengkonstantinnya dengan alat bukti Tergugat berupa warkah buku tanah, sebagai pihak yang berwenang untuk menerbitkan dan mencatatkan peralihan hak atas tanah, sebagai berikut :

1. Bahwa dalam mengajukan permohonan peralihan hak Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² Melampirkan bukti sebagai berikut :
 - Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M²
 - Akta Jual Beli No. 16/2003, tanggal 24 Februari tahun 2003 dibuat dihadapan Notaris Nina Amalia, S.H. (vide bukti T-2)
 - Kartu Tanda Penduduk atas nama LUSIANA BN CANDI KENCANA dan Nona PRISCILLA KUSNADI (Vide bukti T-3);
 - Kartu Keluarga atas nama LUSIANA BN CANDI KENCANA dan Nona PRISCILLA KUSNADI (Vide bukti T-4) ;
 - Surat Setoran Pajak atas nama Lusiana bin Candi Kencana (Vide bukti T-8 dan bukti T-9);
 - Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama PRISCILLA KUSNADI (Vide bukti T-10 dan bukti T-11) ;
2. Bahwa dalam mengajukan permohonan peralihan Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000,

Halaman 140140140 dari 148 Halaman Putusan

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

surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, Melampirkan bukti sebagai berikut :

- Surat permohonan peralihan hak yang dibuat oleh Nona PRISCILLA KUSNADI (Vide bukti T-20) ;
- Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Vide bukti T-14) ;
- Akta Jual Beli No. 76/2007, tanggal 04 Oktober tahun 2007 dibuat dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijino, S.H. (vide bukti T-15) ;
- Surat Setoran Pajak atas nama Lusiana bin Candi Kencana (Vide bukti T-17);
- Kartu Tanda Penduduk atas nama LUSIANA BN CANDI KENCANA dan Nona PRISCILLA KUSNADI (Vide bukti T-16);
- Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama PRISCILLA KUSNADI (Vide bukti T-18) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dan fakta hukum tersebut diatas, dalam hal ini Pengadilan berpendapat bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan Pencatatan Peralihan Hak Atas Tanah objectum litis, adalah telah sesuai dengan Prosedur Formal sebagaimana diatur pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ; Aspek Substansi

Menimbang, bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan Bahwa Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona

Halaman 141141141 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRISCILLA KUSNADI Dan Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor:

1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI, ke-2 (dua) perubahan tersebut berdasar akta jual beli yang di buat tanpa diketahui dan tidak pernah ditandatangani oleh Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA (penggugat) yang hanya meminjam dan bukan untuk di

alihkan kepemilikannya ;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dijelaskan bahwa pada dasarnya Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan tentunya untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan suatu perbuatan hukum ;

Menimbang, bahwa terkait dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dikaitkan dengan Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pembukuan suatu hak didalam daftar buku tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak didalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang seharusnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat haknya dari yang terdaftar dalam buku tanah sebagi orang yang berhak, jadi cara pendaftaran hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidaklah positif tetapi negatif, dan telah ditegaskan pula dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Halaman 142142142 dari 148 Halaman Putusan

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
mennyebutkan tujuan

Halaman 143143143 dari 148 Halaman Putusan

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

dan sistem yang digunakan yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif ;

Menimbang, bahwa dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam daftar umum dan dalam sertifikat hak atas tanah, Penggunaannya adalah atas resiko dari pihak yang menggunakannya sendiri, menurut asas nemo plus iuris, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik yang sesungguhnya atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa oleh karena data yang disajikan Tergugat pada warkah buku tanah tidak sesuai dengan data yang benar, karena penggugat tidak pernah menandatangani akta jual beli dan hanya meminjamkan sertifikat dan tidak pernah mengalihkan sertifikat objek sengketa kepada Nona Priscila Kusnadi (Tergugat II Intervensi 1) sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat oleh Nona Priscila Kusnadi pada tanggal 17 Oktober dan 26 September 2016 (Vide bukti P-11 dan P12) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim ditemukan fakta bahwa lokasi terbit Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, berdiri bangunan tempat ibadah agama Tridharma Chi San Bio (Tempat ibadah Agama Buddha) dibawah naungan Yayasan Candi Kencana Sejahtera yang dikuasi oleh penggugat, sedangkan Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, berdiri bangunan / tempat tinggal dari anak Penggugat yang dikuasai oleh Penggugat, sedangkan Nona Priscila Kusnadi (Tergugat II Intervensi 1) tidak pernah menguasai tanah yang terbit kedua sertifikat tersebut, maka dengan merujuk pada teori pembentukan Keputusan Tata

Halaman 144144144 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara yang salah satunya mengatur Keputusan tidak boleh memuat-kekurangan-kekurangan yuridis, antara lain :

- a. Penipuan (Bedrog) ;
- b. Paksaan (Dwang) atau sogokan (omkoping) ;
- c. Kesesatan (Dwaling) atau kekeliruan ;

Keputusan-keputusan yang timbul karena mengandung unsur-unsur penipuan, kesesatan, paksaan atau penyegokan-tidaklah lagi merupakan keputusan, dan dengan demikian dapat "batal atau dibatalkan" (literature Peradilan Tata Usaha Negara SF Mabun halaman 55) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara yaitu penerbitan / pencatatan peralihan hak atas tanah dari atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI mengandung suatu kekurangan yuridis yaitu didasari pada perbuatan Penipuan (Bedrog) dan Kesesatan (Dwaling) atau kekeliruan, dikarena Penggugat seseorang yang buta hukum, dan hanya mengetahui meminjamkan sertifikat objek sengketa kepada Tergugat II Intervensi 1 dan bukan untuk di alihkan kepemilikannya kepada Tergugat II Intervensi 1, maka Pengadilan berkesimpulan pencatatan peralihan hak atas tanah objectum litis secara substansi adalah telah mengandung cacat hukum oleh karenanya patut dan adil menyatakan gugatan Penggugat adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat maka berpedoman pada ketentuan Pasal 97 ayat 9 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Juncto. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

1. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M²

Halaman 145145145 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA

BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

2. Peralihan hak pada Sertipikat hak milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

Menimbang bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 UU No. 5/1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat dan saksi-saksi 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 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang

Halaman 146146146 dari 148 Halaman Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 51 Tahun 2009 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak diterima;

Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang berupa :
 - a. Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.
 - b. Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan berupa :
 - a. Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 2163 Kelurahan Sangiang Jaya, tanggal 5 Desember 2000, surat ukur nomor, 98/Sangiang jaya/2007, tanggal 30 November 2007, luas 90 M² (Sembilan puluh meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

Halaman 147147147 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 1249 Kelurahan Gebang Raya, tanggal 10 September 1992, gambar situasi Nomor: 7951/Gebang Raya/1991 tanggal 29 Juli 1991, luas 289 M² (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) semula atas nama Nyonya LUSIANA BN CANDI KENCANA menjadi Nona PRISCILLA KUSNADI.

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 3.053.000,- (Tiga juta lima puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2023 oleh JULIAH SARAGIH, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, M. NOOR HALIM PERDANA KUSUMA, S.H., M.H. dan ALI ANWAR, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 24 Oktober 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dan dibantu oleh. DARMAWIYADI, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang serta dihadiri Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dalam Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

Hakim Anggota I

Ketua Majelis Hakim

Ttd

ttd

M. NOOR HALIM P. K, S.H., M.H.

JULIAH SARAGIH, S.H., M.H.

Hakim Anggota II

ttd

ALI ANWAR, S.H., M.H.

Halaman 148148148 dari 148 Halaman Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti

ttd

DARMAWIYADI, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran gugatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara.....	Rp.	125.000,-
3. Pengarsipan Berkas	Rp.	30.000,-
4. Biaya Panggilan.....	Rp.	18.000,-
5. Biaya PNBP Panggilan Pertama.....	Rp.	30.000,-
6. Meterai Putusan Sela	Rp.	20.000,-
7. Pemeriksaan Setempat	Rp.	2.680.000,-
8. Biaya Pemberkasan/Penjilidan.....	Rp.	100.000,-
9. Biaya Hak Redaksi.....	Rp.	10.000,-
10. Meterai.....	Rp.	10.000,-
JUMLAH	Rp.	3.053.000,-

(Tiga juta lima puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 149149149 dari 148 Halaman Putusan

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)