



PUTUSAN

Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

AI SUMIATI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Kp. Pasirangka RT.007/RW.004, Desa Sukasirna, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, domisili elektronik: aisumiati89@gmail.com, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. N. Belly Pratama, S.H. M.H.

2. Budi Sumitra, S.H.

3. Herdy Noviansyah, S.H.

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Advokat & Konsultan Hukum **N. BELLY PRATAMA & REKAN**, alamat di Kp. Haurwangi, RT.03/RW.05, Desa Haurwangi, Kecamatan Haurwangi, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, Kode pos (43283), domisili elektronik: bellypratama11@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 188/SKK-PTUN/NBP/VI/2024 tanggal 14 Juni 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIANJUR, tempat kedudukan Jl. Raya Bandung Sadewata Nomor 61, Desa Sabandar, Kecamatan Karangtengah, Halaman 1 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, domisili elektronik:

kantah_cjr@yahoo.co.id;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. **Slamet Joko Nugroho, A.Md.**
2. **Dendy Yogaswara, S.H.**
3. **Lisye Yunarti Amalia**
4. **Raditya Pratama, S.H.**
5. **Andi Afriyadi, S.H.**
6. **Rizki Andrianto, S.H.**
7. **Sealvy Ariyanti Suryana**

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan PNS, ASN dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur berkedudukan di Jalan Raya Bandung-(Sadewata) No. 61 Telp. (0263) 269250 Cianjur 43281, domisili elektronik: seksippscjr@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.01.02/495-32.03/VII/2024, tanggal 8 Juli 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **RONALD SUKAMTO**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl. HOS Cokroaminoto NO. 82 A, RT.001/RW.003, Desa Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, domisili elektronik: cimahisalatiga@gmail.com pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. **Didik Sumariyanto, S.H., M.H.**
2. **Mendra Patuagian, S.H.**

Halaman 2 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



3. **Alfa Avesiana Romdhoni, S.H.**

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **Dirgantara Law & Partners**, alamat di Jl. Terusan Karang Tineung No. 66, Sukagalih, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung Jawa Barat 40163, domisili elektronik: mendrasiagian@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2024 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Agustus 2024;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 79/PEN-DIS/2024/PTUN.BDG tanggal 19 Juni 2024 tentang Penetapan Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 79/PEN-MH/2024/PTUN.BDG tanggal 19 Juni 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dengan Acara Biasa;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 79/PEN-PPJS/2024/PTUN.BDG tanggal 19 Juni 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 79/PEN-PP/2024/PTUN.BDG tanggal 19 Juni 2024 tentang Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 79/PEN-MH/2024/PTUN.BDG tanggal 16 Juli 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dengan Acara Biasa;

Halaman 3 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 79/PEN-HS/2024/PTUN.BDG tanggal 18 Juli 2024 tentang Hari Sidang;
7. Surat dari **Ronald Sukamto** melalui Kuasa Hukum Didik Sumariyanto, S.H., M.H. dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juli 2024, surat tertanggal 31 Juli 2024 perihal Permohonan Sebagai Pihak Intervensi dalam Perkara No: 79/G/2024/PTUN.BDG;
8. Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG, tanggal 08 Agustus 2024, perihal Tergugat II Intervensi atas nama **Ronald Sukamto**;
9. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 79/PEN-MH/2024/PTUN.BDG tanggal 28 Oktober 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dengan Acara Biasa;
10. Surat-surat yang berkaitan sebagai bukti awal dari para pihak serta semua berkas dalam perkara ini dan telah mendengarkan keterangan para pihak di persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan melalui aplikasi *E-Court* yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 19 Juni 2024, dibawah Register Perkara Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 18 Juli 2024, yang isinya sebagai berikut:

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah :
Pencatatan peralihan hak SHM No. 195/ Desa Sukasirna tanggal terbit 15-02-2012 surat ukur No. 0322/2011 tanggal 01-02-2012 luas 2.759m², dari Ai Sumiati kepada Ronald Sukamto dikeluarkan tertanggal 19-12-2022.

Halaman 4 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



II. KEWENANGAN MENGADILI.

1. Bahwa, berdasarkan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menerangkan Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata usaha Negara.
2. Bahwa, berdasarkan Pasal 50 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menerangkan Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.
3. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menerangkan 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.
4. Bahwa, berdasarkan fakta tanah dan bangunan SHM No. 195/ Desa Sukasirna tanggal terbit 15-02-2012 surat ukur No. 0322/2011 tanggal 01-02-2012 luas 2.759m², atas nama Ai Sumiati sudah berpindah haknya berdasarkan pencatatan peralihan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur yang berkedudukan di Jl. Raya Bandung Sadewata Nomor 61, Desa Sabandar, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat.
5. Bahwa, sebagaimana yang disebutkan di atas Penggugat melakukan upaya hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 5 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Bandung untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa.

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN.

1. Bahwa, berdasarkan Pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menerangkan seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi.

2. Bahwa, Penggugat adalah pemilik dan yang berhak serta yang menguasai 1 (satu) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 195 Surat Ukur Tanggal 15-02-2012, Nomor Ukur : 322/2011, seluas 2.759 M2 (Dua Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama AI SUMIATI.

3. Bahwa, penggugat telah kehilangan asetnya yaitu 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 195 Surat Ukur Tanggal 15-02-2012, Nomor Ukur : 322/2011, seluas 2.759 atas nama AI SUMIATI, tanah beserta bangunan tersebut menurut laporan penilaian aset Tanah dan Bangunan Appraisal & Conculant Iwan Bachrom & Rekan Rp. 8.217.000.000 (delapan milyar dua ratus tujuh belas juta rupiah). Dengan demikian penggugat merasa terugikan berupa Materil sebagaimana yang disebutkan di atas.

4. Bahwa, Penggugat telah kehilangan waktu tidak bisa mengalihkan atau menyewakan obyek bangunan atau dengan cara di jual. Kemudian tersitanya pikiran, berdampak pisikis mental penggugat sehingga berdampak negatif kepada penggugat. Tidak

Halaman 6 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



dapat lagi mengambil manfaat terhadap tanah beserta bangunannya.

5. Bahwa, peristiwa tersebut di atas sudah menyalahi Azas Kekeluargaan. Sedikit untuk menguraikan mengenai azas kekeluargaan tersebut di atas bahwasanya setiap penyelenggaraan baik pemerintah maupun swasta dan kelompok lainnya wajib menjunjung tinggi azas kekeluargaan, dengan diwujudkan dalam kehidupan berbangsa, bernegara maupun dilingkungan masyarakat dengan sikap harus adil, arif, kebersamaan, gotong royong, tenggang rasa, dan tanggung jawab. Hal tersebut bilamana dilaksanakan dapat senada dengan nilai-nilai dasar Pancasila dan bilamana tidak dilaksanakan maka sudah bertentangan dengan nilai-nilai Pancasila.

6. Bahwa, Berdasarkan asas keterbukaan pemerintah atau pejabat Tata Usaha Negara wajib memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menggunakan haknya menyampaikan tanggapan atau penilaian. Dalam hal menguraikan terkait azas keterbukaan adalah azas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak azasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.

IV. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF.

1. Bahwa, Berdasarkan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Halaman 7 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



2. Bahwa, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah Setelah menempuh Upaya Administratif Pasal 3 Ayat (1) disebutkan Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut. Kemudian Pasal 3 Ayat (2) menyebutkan dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

3. Bahwa, pada tanggal 23 Desember 2022 Penggugat menerima surat pemberitahuan dari suruhan atas nama Ronald Sukamto, bahwa atas nama Ronald Sukamto adalah pemenang lelang.

4. Bahwa, Penggugat pada tanggal 31 Januari 2024 melalui Penasehat Hukumnya telah melakukan upaya hukum dengan menyampaikan surat nota keberatan peralihan sertifikat, surat tersebut langsung diterima oleh BN BPN Informasi.

5. Bahwa, Penggugat setelah menyampaikan nota keberatan tersebut di atas, sampai saat ini belum ada tanggapan dari tergugat.

6. Bahwa, Penggugat sebagaimana tersebut di atas masih tetap mencari keadilan, dengan demikian memutuskan untuk melakukan upaya hukum dengan melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara di Bandung.

V. POSITA/ALASAN GUGATAN

1. **Bahwa**, Penggugat adalah pemilik dan yang berhak serta yang menguasai 1 (satu) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Halaman 8 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 195 Surat Ukur Tanggal 15-02-2012, Nomor Ukur : 322/2011, seluas 2.759 M2 (Dua Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama AI SUMIATI.;

2. Bahwa, pada tanggal 23 Desember 2022 ada orang yang mengaku suruhan dari pemenang lelang (Ronald Sukamto) datang kerumah penggugat untuk memberikan surat pemberitahuan bahwa Ronald Sukamto adalah pemenang lelang atas obyek sengketa berdasarkan kutipan risalah lelang nomor : 2126/32/2022 Tertanggal 19 Desember 2022 dan memberitahukan bahwa obyek sengketa telah dibalik namakan kepada Ronald Sukamto, dan meminta kepada penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa yang masih ditempati oleh penggugat dan keluarganya.

3. Bahwa, Penggugat tidak pernah diberitahu oleh Tergugat atas peralihan Hak kepada Penggugat.

4. Bahwa, Tergugat telah melanggar Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 50 ayat (1) yaitu, Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangan menyelenggarakan informasi perkembangan Penanganan dan Penyelesaian Kasus melalui sistem informasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 50 Ayat (2) yaitu, Dalam hal terdapat permohonan tertulis dari pihak yang bersengketa, instansi/lembaga pemerintah dan penegak hukum, Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memberikan informasi perkembangan Penanganan Kasus dan Penyelesaian Kasus. Pasal 50 Pasal (3) yaitu, Informasi perkembangan Penanganan Kasus dan Penyelesaian Kasus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan terhadap dokumen data fisik dan data yuridis serta dokumen Penanganan

Halaman 9 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Kasus. Pasal 50 Ayat (4) yaitu, Pemberian informasi perkembangan Penanganan Kasus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa surat yang berisi Penanganan dan/atau pokok-pokok hasil Penanganan yang dilakukan oleh Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya. Kemudian Pasal 35 Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan: a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah; b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran; c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti; d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan; e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan; f. kesalahan subjek hak; g. kesalahan objek hak; h. kesalahan jenis hak; i. tumpang tindih hak atas tanah; j. tumpang tindih dengan kawasan hutan; k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah; l. kesalahan penegasan tanah objek landreform; m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak; n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan; o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum

5. Bahwa, Sebagaimana di jelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana tertuang pada :

- Pasal 41 Ayat (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat di daftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.
- Pasal 41 Ayat (2) Untuk menghindarkan terjadinya pelanggaran umum yang tidak jelas objeknya perlu diminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang dari Kantor Pertanahan.

Halaman 10 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



- Pasal 41 Ayat (3) sesuai dengan fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan di lelang, keterangan ini sangat penting bagi pejabat lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. oleh karna itu surat keterangan tersebut harus tetap di terbitkan, walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan.
- Pasal 41 Ayat (4) Lelang esekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, Hak tanggungan, Sita pajak, Sita kejaksaan atau Penyidik dan sita panitia urusan piutang Negara. Dalam pelelangan esekusi kadang-kadang teresekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi di laksanakan lelang. Oleh karna itu lelang esekusi tetap dapat di laksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat di peroleh pejabat lelang dari teresekusi.
- Pasal 41 Ayat (5) Dokumen ini akan dijadikan dasar pendaftaran peralihan Hak nya.
- Bahwa, berdasarkan ketentuan tersebut di atas terkait pencatatan peralihan hak, kembali kepada penggugat.

VI. PETITUM :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah terkait pencatatan peralihan hak SHM No. 195/ Desa Sukasirna tanggal terbit 15-02-2012 surat ukur No. 0322/2011 tanggal 01-02-2012 luas 2.759m2, dari Ai Sumiati kepada Ronald Sukamto tertanggal 19-12-2022.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut pencatatan peralihan hak SHM No. 195/ Desa Sukasirna tanggal terbit 15-02-2012 surat

Halaman 11 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukur No. 0322/2011 tanggal 01-02-2012 luas 2.759m², dari Ai Sumiati kepada Ronald Sukamto tertanggal 19-12-2022.

4. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur sebagai TERGUGAT mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 13 Juli 2024 secara elektronik yang disampaikan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada Hari Kamis tanggal 08 Agustus 2024, sebagai berikut:

dengan ini menyampaikan Jawaban sebagai berikut :

I. DALAM PETITUM

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat dalam melakukan Peralihan hak atas tanah melalui jual beli lelang berdasarkan kutipan risalah lelang nomor : 2126/32/2022 tertanggal 19 Desember 2022, berpedoman dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 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

Halaman 12 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

3. Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam memproses pendaftaran peralihan hak melalui pemindahan hak dengan jual beli *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan serta **telah memenuhi** Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk/principle of good administration*), sehingga Tergugat tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de povair*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tidak bertentangan dengan peraturan yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (*willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo.Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, dikarenakan Tergugat sebagai Lembaga/Instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan.

4. Bahwa Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 195/Sukasirna tersebut dilaksanakan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 2126/32/2022 tanggal 19 Desember 2022 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Kabupaten Cianjur.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.

Halaman 13 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Bahwa atas permohonan **Ronald Sukanto** melalui Kuasa Hukum Didik Sumariyanto, S.H., M.H. dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juli 2024, surat permohonan tertanggal 31 Juli 2024 perihal Permohonan Sebagai Pihak Intervensi dalam Perkara No: 79/G/2024/PTUN.BDG, Majelis Hakim telah menyatakan Sikapnya dalam Putusan Sela Pengadilan Tata

Halaman 14 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Bandung Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG, tanggal 08 Agustus 2024, perihal Tergugat II Intervensi atas nama **Ronald Sukanto**, yang amarnya sebagai berikut;

MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon Intervensi atas nama **RONALD SUKAMTO**;
2. Menyatakan Pemohon Intervensi atas nama **RONALD SUKAMTO** diterima masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG dan ditetapkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;
3. Menyatakan biaya perkara yang timbul karena Penetapan ini akan diperhitungkan bersama-sama dalam Putusan Akhir;

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, **Ronald Sukanto** sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 15 Agustus 2024 secara elektronik yang disampaikan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada Hari Kamis tanggal 15 Agustus 2024, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Sebelumnya Tergugat II Intervensi menegaskan bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dan setiap dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* kecuali terhadap hal-hal ataupun dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi.

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN OBJECTO* (KEKELIRUAN DALAM MENENTUKAN OBJEK) DAN KABUR (*EXCEPTIO OBSCUR LIBELI*)

2. Bahwa Gugatan Penggugat telah salah menempatkan "**Pencatatan Peralihan Hak SHM No.195/Sukasirna tanggal terbit**

Halaman 15 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15-02-2012 Surat Ukur No.0322/2011 tanggal 01-02-2012 luas 2.759 m², dari Ai Sumiati kepada Ronald Sukamto dikeluarkan tertanggal 19-12-2022” sebagai Objek Gugatan dengan dalil-dalil serta alasan-alasan yang tidak tepat, selain itu Penggugat telah salah dalam menyatakan Tergugat melakukan penyimpangan administratif sehubungan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (“Keputusan TUN”) terhadap Objek Gugatan sehingga keliru apabila Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

3. Bahwa tindakan Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, hal ini dikarenakan tindakan tergugat merupakan perbuatan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 (selanjutnya disebut sebagai “UU Peradilan TUN”) yang menjelaskan *Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini: Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;*

4. Bahwa adapun Pencatatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat lebih merupakan tindakan administratif yang bersifat registratif atau **Pencatatan** dari suatu peristiwa hukum perdata dimana terdapat proses Jual-Beli melalui Lelang di KPKNL Bogor yang tidaklah otomatis begitu saja Pencatatan peralihan hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dianggap sebagai Keputusan TUN.

5. Bahwa sebagaimana Pendapat dari Indroharto, S.H. dalam bukunya tentang Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengutip Yurisprudensi tetap dari *Afdeling Rechtspraak R.v.State*, Keputusan TUN dapat

Halaman 16 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



dianggap sebagai *Rechtshandeling Naar Burgerlijkrecht* (tindakan hukum menurut hukum perdata) jika:

- a. Keputusan TUN yang jangkauannya akan melahirkan atau justru menolak terjadinya suatu perbuatan hukum perdata
- b. Keputusan TUN yang akan melebur dalam suatu perbuatan hukum perdata,
- c. Keputusan TUN yang menyebabkan dipenuhi atau justru tidak dipenuhinya suatu syarat yang perlu harus ada agar suatu perbuatan hukum perdata dapat bekerja dengan sah.
- d. Keputusan TUN yang merupakan pelaksanaan dari suatu perbuatan hukum perdata

6. Bahwa selain itu seharusnya Penggugat menentukan terlebih dahulu pihak-pihak yang menjadi subjek serta objek gugatan dimana permasalahan *aquo* seharusnya ditangani melalui proses penyelesaian sengketa terkait proses lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor dengan Pemohon Lelang yaitu PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah 04.

7. Bahwa dalam gugatannya Penggugat beberapa kali mengutip permasalahan lelang atas Objek Gugatan dimana sengketa yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL Bogor dan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah 04. Proses lelang tersebut merupakan tindakan hukum yang berada di luar kewenangan dan tanggung jawab **Tergugat incasu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur**. Oleh karena itu, Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang menangani sengketa terkait lelang, bukan menjadikan "**Pencatatan Peralihan Hak SHM No.195/Sukasirna tanggal terbit 15-02-2012 Surat Ukur No.0322/2011 tanggal 01-02-2012 luas 2.759 m², dari Ai Sumiati kepada Ronald Sukamto dikeluarkan tertanggal 19-12-2022**" sebagai Objek Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

Halaman 17 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



8. Bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pembeli lelang beritikad baik yang membeli sebidang tanah seluas 2.759 m² berikut bangunan yang berada di atasnya, sesuai SHM No.195/Sukasirna, terletak di Jl. Raya Cianjur Bandung Km. 09 Kp. Pasir Nangka RT.07 RW.04 Desa Sukasirna, Kec. Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat melalui proses Lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor dimana proses jual-beli telah dilakukan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

9. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah salah dalam menentukan objek gugatan serta kabur dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *niet ontvankelijk verklaard*.

BAHWA TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN OLEH PENGGUGAT TELAH DALUWARSA.

10. Bahwa dalam perkara *aquo*, Penggugat telah mengajukan gugatan yang sudah daluwarsa (kadaluwarsa) karena tidak diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang sebagaimana yang diamanatkan pada Pasal 55 UU Peradilan TUN Jo. Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (Perma 6/2018), yang dimana Pasal 5 UU Peradilan TUN menyebutkan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Halaman 18 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa sebagaimana Pengakuan Penggugat dalam gugatannya Romawi IV tentang Tenggang Waktu dan Upaya Administratif angka 3 disebutkan

"Bahwa, pada tanggal 23 Desember 2022 Penggugat menerima surat pemberitahuan dari suruhan atas nama Ronald Sukamto, bahwa atas nama Ronald Sukamto adalah pemenang Lelang"

Oleh karenanya Penggugat telah mengetahui bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah atau dengan kata lain peristiwa sebagaimana dimaksud dalam objek gugatan telah diketahui terjadi sejak tanggal 23 Desember 2022. Oleh karena itu, tenggang waktu sembilan puluh hari untuk mengajukan gugatan telah dimulai sejak tanggal tersebut.

12. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang telah mengetahui tindakan Tergugat sejak 23 Desember 2022, dapat dihitung dari tanggal tersebut hal itu sebagaimana telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 yang pada intinya menjelaskan "Tentang Tenggang waktu pengajuan gugatan Tenggang Waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 55 Peradilan TUN, yang semula dihitung "sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara tersebut" diubah menjadi "sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya";

13. Bahwa meskipun Penggugat sudah mengetahui adanya peralihan objek sengketa pada tanggal 23 Desember 2022, namun Penggugat tidak melakukan upaya administratif dalam jangka waktu yang telah ada sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan.

Halaman 19 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



14. Bahwa adapun Penggugat baru mengajukan upaya administratif kepada BPN pada tanggal 31 Januari 2024 yakni terlampau lebih dari 1 (satu) tahun sejak tanggal Penggugat mengetahui terjadinya proses peralihan hak atas tanah, dan selain itu Penggugat juga telah melampaui batas kewenangan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yakni pada tanggal 19 Juni 2024. Jelas bahwa tindakan Penggugat mengajukan gugatan sudah jauh melampaui tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 UU PTUN.

15. Bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 UU PTUN, gugatan yang diajukan Penggugat pada tanggal 19 Juni 2024 sudah daluwarsa dan oleh karenanya tidak dapat diterima untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari yang ditentukan oleh undang-undang merupakan batasan yang tegas dan harus dihormati oleh setiap pihak yang berkeinginan untuk mengajukan gugatan di PTUN.

16. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa karena tidak diajukan dalam waktu yang ditentukan oleh undang-undang. Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan menolak gugatan tersebut karena melampaui tenggang waktu yang diatur dalam Pasal 55 UU PTUN.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang Tergugat II Intervensi kemukakan dalam Eksepsi diatas merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisah dengan bagian pokok perkara ini, selanjutnya kembali disampaikan bahwasanya Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal dengan tegas diakui kebenarannya.

**PROSES PERALIHAN HAK ATAU PENDAFTARAN TANAH YANG
DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TELAH TEPAT DAN TIDAK
TERDAPAT CACAT KEWENANGAN**



2. Bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat pada Objek Gugatan merupakan tindakan administratif dari suatu peristiwa hukum perdata dimana terdapat proses Jual-Beli melalui Lelang di KPKNL Bogor yang mana Tergugat II Intervensi merupakan Pembeli lelang.

3. Bahwa adapun Peralihan tersebut dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ("PP 34/1997") yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 37 ayat (1) menyebutkan

(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;*

4. Bahwa adapun tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sehubungan dengan pencatatan peralihan hak atas tanah merupakan peralihan hak melalui lelang yang telah dilakukan berdasarkan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa sangatlah keliru dalil Penggugat pada Romawi III tentang Kepentingan Penggugat yang dirugikan angka 5 dan 6 tentang adanya pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ("AAUPB"). Sebaliknya, justru tindakan Tergugat telah berdasarkan AAUPB termasuk namun tidak terbatas pada:

Halaman 21 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



a. Asas Kepastian Hukum.

Dimana tindakan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan pelaksanaan terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sebagai bentuk kepastian hukum bagi masyarakat untuk memperoleh haknya salah satunya yakni Tergugat II Intervensi untuk memperoleh haknya sebagai pembeli yang beritikad baik.

b. Asas tidak Menyalahgunakan Kewenangan.

Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan kewenangan Tergugat sebagaimana yang diamanatkan oleh Peraturan Perundang-undangan khususnya Pasal 5 PP 34/1997 yang menyebutkan "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional"

c. Asas Pelayanan yang Baik.

Bahwa tindakan Tergugat dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak atas tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat merupakan bagian dari pelaksanaan kewajiban Tergugat dalam memberikan pelayanan publik, sebagaimana diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pencatatan peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan sebagai implementasi dari fungsi pelayanan yang diemban oleh Tergugat, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi masyarakat

**PENGGUGAT YANG TELAH MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM DENGAN MENGUASAI OBJEK GUGATAN
SECARA TIDAK SAH**

6. Bahwa faktanya Penggugat telah menguasai objek tanah seluas 2.759 m² sesuai SHM No.196/Sukasirna atas nama AI SUMIATI, terletak di Jl. Raya Cianjur Bandung Km. 09 Kp. Pasir Nangka RT.07 RW.04 Desa Sukasirna, Kec. Sukaluyu, Kabupaten

Halaman 22 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Cianjur secara Melawan Hukum dimana Penggugat tidak memiliki wewenang untuk menempati serta menguasai objek tersebut.

7. Bahwa tindakan Penggugat yang menguasai tanah tersebut tanpa hak jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik (*Mala Fides*) dari Penggugat. Penguasaan objek tanah tanpa dasar hukum yang sah merupakan bentuk penyalahgunaan hak dan bertentangan dengan prinsip itikad baik yang seharusnya dimiliki oleh setiap individu.

8. Bahwa itikad tidak baik oleh Penggugat dapat terlihat kembali pada dalil Penggugat Romawi III tentang Kepentingan Penggugat yang dirugikan angka 3 yang mendalilkan 'Penggugat telah kehilangan waktu tidak bisa mengalihkan atau menyewakan objek bangunan atau dengan cara dijual' padahal telah diketahui Penggugat bahwasanya Penggugat tidak memiliki hak atas objek gugatan yang dikuasai oleh Penggugat sekarang, sehingga jelas jika maksud dan niat Penggugat merupakan pelanggaran terhadap asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang berarti seseorang tidak dapat memindahkan hak lebih banyak daripada yang ia miliki. Oleh karena itu, tindakan Penggugat yang menguasai tanah yang bukan miliknya tanpa hak telah merugikan pihak lain *incasu* Tergugat II Intervensi yang memiliki hak secara sah atas objek tanah tersebut.

9. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas hal yang telah disampaikan Penggugat pada Romawi V tentang Posita/Alasan Gugatan angka 1, dimana Penggugat mendalilkan '*Penggugat adalah pemilik dan yang berhak serta menguasai 1 (satu) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 195/ Sukasirna ...*' karena faktanya Tergugat II Intervensi merupakan pihak yang berhak atas Objek Gugatan dalam perkara *aquo*.

TERGUGAT II INTERVENSI MERUPAKAN PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG

Halaman 23 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



10. Bahwa Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tgl. 29-3-1982 No. 1230 K/Sip/1980 disebutkan "***Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum***", adapun kriteria pembeli yang beritikad baik telah disempurnakan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, dimana pada bagian Huruf B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) Point 4 menyebutkan salah satunya yakni

" *Melakukan Jual-Beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:*

- ***Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau***
- ***Pembelian dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah***"

11. Bahwa faktanya sebagaimana telah diakui juga oleh Penggugat, Tergugat II Intervensi telah melakukan pembelian sebagai Pembeli beritikad baik melalui pelelangan umum yang dilakukan KPKNL Bogor yang oleh karenanya telah dilakukan peralihan hak atas tanah pada objek gugatan dalam perkara *aquo*.

12. Bahwa dari hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka cukup jelas dan cukup alasan hukum untuk menegaskan disini bahwa proses Peralihan Hak yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang dijadikan obyek gugatan dalam perkara *aquo*, telah dilakukan menurut Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik serta ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang berarti bahwa dalil Penggugat mengenai penerbitan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dimaksud tidak sesuai prosedur dan mengandung cacad hukum, ternyata tidak terbukti dan oleh karena itu berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan **Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya.**



Berdasarkan hal – hal yang **Tergugat II Intervensi** uraikan diatas mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa Perkara Tata Usaha Negara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruhnya Eksepsi Tergugat II Intervensi
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA

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

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki pendapat yang berbeda, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 13 Agustus 2024 yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 15 Agustus 2024, Replik penggugat atas jawaban Tergugat selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat II Intervensi secara tertulis tertanggal 28 Agustus 2024 yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 29 Agustus 2024, Replik atas Jawaban Tergugat II Intervensi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Halaman 25 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 28 Agustus 2024 melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 29 Agustus 2024, Duplik Tergugat selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa terhadap Replik Penggugat atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik Tergugat II Intervensi secara tertulis tertanggal 05 September 2024, melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 05 September 2024, Duplik Tergugat II Intervensi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, pihak **Penggugat** mengajukan bukti-bukti surat/tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, sebagai berikut:

- Bukti P-1 : Fotokopi KTP atas nama Ai Sumiati, NIK. 3203094306740004. (fotokopi sesuai dengan Fotocopy);
- Bukti P-2 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 195/Desa Sukasirna, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur No. 322/2011, Tgl. 01-02-2012, Luas. 2759 m2, atas nama AI SUMIATI, tanggal terbit 15 Februari 2012 (fotokopi sesuai dengan Fotokopi);
- Bukti P-3 : Fotokopi Surat dari Ai Sumiati melalui kuasa Hukumnya yang bernama Ujang Ruslandi, S.H. kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cianjur, Nomor: 001/SP/U.R//2024 tertanggal 22 Januari 2024, Perihal Permohonan Pembatan Sertifikat Tanah. (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Bukti P-4 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Tahun 2024, tanggal 2 Januari 2024, Lokasi Objek Pajak Jl. Raya Bandung Cianjur, Desa Sukasirna,

Halaman 26 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Sukaluyu, Kab. Cianjur, Luas Objek Pajak 2.759 m²,
atas nama Wajib Pajak Ai Sumiati (fotokopi sesuai
dengan Asli);

Bukti P-5 : Fotokopi Tanda Terima Surat dari Ujang Ruslandi, S.H.,
yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kab. Cianjur
tanggal 31 Januari 2024 (fotokopi sesuai dengan Asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, **Tergugat**
mengajukan bukti-bukti surat/tertulis yang diberi tanda T-1 sampai dengan
T-3, sebagai berikut:

Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 195/Desa Sukasirna,
Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa
Barat, Surat Ukur Tgl. 01-02-2012, No. 322/2011, Luas
2.759 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh sembilan meter
persegi), tanggal terbit 15 Februari 2012, terakhir atas
nama Ronald Sukamto. (fotokopi sesuai dengan Asli);

Bukti T-2 : Warkah Permohonan Peralihan Hak dengan nama
Pemohon : Ny. AI SUMIATI :

- Fotokopi Permohonan Pemisahan/penggabungan/
pengganti/peningkatan hak/pemecahan/SK, atas nama
Pemohon Ny. Ai Sumiati, Hak Milik Nomor Hak M. 196
Desa Sukasirna (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi KTP Jumintar Dalimunthe, S.H., (fotokopi
sesuai dengan fotokopi);
- Fotokopi KTP KTP Murlan Tambunan (fotokopi sesuai
dengan fotokopi);
- Fotokopi KTP Ai Sumiati (fotokopi sesuai dengan
fotokopi);
- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 31/2011 tanggal 01-07-
2011 (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi SSPD BPHTB (fotokopi sesuai dengan
fotokopi cap basah);
- Fotokopi SSP (fotokopi sesuai dengan fotokopi cap
basah);

Halaman 27 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi SPPT dan STTS (fotokopi sesuai dengan fotokopi cap basah);
- Fotokopi Layanan BPHTB (fotokopi sesuai dengan fotokopi cap basah);
- Fotokopi buku tanah/Buku Tanah Pengganti SHM No. 28/Sisa Desa Sukasirna, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, yang sudah tidak berlaku lagi (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Sertipikat/Buku Tanah Hak Milik No. 28/sisa Desa Sukasirna, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat yang sudah tidak berlaku lagi (fotokopi sesuai dengan Asli);

Bukti T-3 : Warkah Permohonan Peralihan Hak nama Pemohon : an RONALD SUKAMTO :

- Fotokopi Tanda Terima No. Bukti Penyerahan 65683, Dokumen HM 00195-Sukasirna, Pemilik/Atas Nama Ronald Sukamto, (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Kuitansi Pendaftaran Lelang (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Surat Perintah Setor, Nomor Berkas Permohonan: 93212/2022 (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Pengecekan Sertipikat, Hak Milik No. Hak. 00195 (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Lampiran 13 (*Perkaban 3/1997*), Perihal Permohonan Lelang (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Surat Pernyataan Ronald Sukamto tanggal 16 Desember 2022, selaku pihak yang menerima peralihan hak atas tanah, (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Surat Pernyataan Ronald Sukamto tanggal 16 Desember 2022, selaku pihak yang mengalihkan

Halaman 28 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



hak atas tanah (fotokopi sesuai dengan Asli);

- Fotokopi Surat Kuasa Khusus dari Pemberi Kuasa atas nama Ronald Sukamto kepada Desy Lesmaya, SE. sebagai penerima kuasa, (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi KTP **Desy Lesmaya, S.E.**, NIK. 3277034202810022 (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi KTP **Ronald Sukamto**, NIK. 3203012404880011 (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Kartu Keluarga **Ronald Sukamto**, No. 3203011603170013 (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi SPPT PBB (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Kuitansi Nomor: 2126/32/2022 (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-2549/PHTB/KPP.090603/2022 tanggal 12 Desember 2022 (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi SSPD-BPHTB nama wajib pajak Ronald Sukamto (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi SSPD-BPHTB nama wajib pajak Ronald Sukamto yang sudah Validasi (fotokopi sesuai dengan Asli);
- Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 2126/32/2022, KPKNL Bogor. (fotokopi sesuai dengan Asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, **Tergugat II Intervensi** mengajukan bukti-bukti surat/tertulis yang diberi tanda TII Int-1 sampai dengan TII Int-3

Bukti TII Int-1 : Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 2126/32/2022, KPKNL Bogor. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Bukti TII Int-2 : Fotokopi bukti pembayaran lelang melalui bank Mayapada Halaman 29 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

senilai Rp, 2.378.001.020,- (dua milyar tiga ratus tujuh puluh delapan juta satu ribu dua puluh rupiah), (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Bukti TII Int-3 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 195, Desa Sukasirna, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat. (fotokopi sesuai dengan Asli);

Bahwa PENGGUGAT, TERGUGAT serta TERGUGAT II INTERVENSI tidak mengajukan Saksi dan/atau Ahli pada persidangan walaupun telah diberi kesempatan yang patut untuk itu:

Bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 23 Oktober 2024 melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 24 Oktober 2024 yang isi selengkapnya termuat dalam berkas perkara;

Bahwa Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 24 Oktober 2024 melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan 24 Oktober 2024 yang isi selengkapnya termuat dalam berkas perkara;

Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan Kesimpulan tertanggal 24 Oktober 2024 melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 24 Oktober 2024 yang isi selengkapnya termuat dalam berkas perkara;

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

Bahwa segala sesuatu yang terjadi pada Persidangan dalam sengketa ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 30 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 195/Desa Sukasirna tanggal terbit 15-02-2012 surat ukur No. 322/2011 tanggal 01-02-2012 luas 2.759 M² dari Ai Sumiati kepada Ronald Sukamto dikeluarkan tanggal 19-12-2022 (*vide* Bukti P-1, T-1, dan TII int – 3);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya terbitnya objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB);

EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawabannya melalui sidang elektronik tanggal 8 Agustus 2024 yang dalam Jawabannya terdapat petitum tentang eksepsi namun dalam Posita Jawabannya ternyata tidak memuat dalil-dalil tentang eksepsi, hanya memuat uraian pokok sengketa, sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan jawabannya melalui sidang elektronik pada tanggal 15 Agustus 2024 memuat eksepsi dan pokok perkara, adapun eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut memuat uraian yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Salah Objek (*Error In Objecto*)

Bahwa gugatan Penggugat telah salah menempatkan Pencatatan Peralihan Hak SHM No.195/Sukasima tanggal terbit 15-02-2012 Surat Ukur No. 0322/2011 tanggal 01-02-2012 luas 2.759 m², dari Ai Sumiati kepada Ronald Sukamto dikeluarkan tertanggal 19-12-2022 sebagai Objek Gugatan dengan dalil-dalil serta alasan-alasan yang tidak tepat, selain itu Penggugat telah salah dalam menyatakan Tergugat melakukan penyimpangan Administratif sehubungan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (“Keputusan TUN”) terhadap Objek Gugatan sehingga keliru apabila Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Kadaluarsa)

Halaman 31 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat telah mengajukan Gugatan yang sudah daluwarsa karena tidak diajukan dalam tenggang waktu yang sudah ditentukan oleh Undang-undang sebagaimana yang diamanatkan pada Pasal 55 UU Peradilan TUN Jo. Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif (Perma 6/2018), yang dimana Pasal 5 UU Peradilan TUN menyebutkan "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

Menimbang, bahwa terlepas dari eksepsi-eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut di atas, namun Pengadilan akan mempertimbangkan kompetensi absolut Pengadilan terlebih dahulu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat UU Peradilan TUN), meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ambtshalve/ex officio*) wajib mempertimbangkan terlebih dahulu kompetensi absolut Pengadilan yakni sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Peradilan TUN dalam mengadili suatu sengketa, Majelis berpedoman pada ketentuan Pasal 25 ayat (1) dan (5) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 4 serta Pasal 47 UU Tentang Peradilan TUN yang menyatakan bahwa Peradilan TUN berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa TUN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta ketentuan UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa Pengadilan TUN berwenang mengadili sengketa Administrasi Pemerintahan yang meliputi Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan TUN dan Tindakan Administrasi Pemerintahan;

Halaman 32 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis perlu menguraikan bahwa walaupun sengketa ini telah melalui pemeriksaan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan juga melalui pemeriksaan persiapan oleh Majelis, namun untuk menilai apakah Pengadilan berwenang mengadili sengketa ini secara lebih seksama dan komprehensif, Pengadilan tidak dapat berpedoman semata-mata atas bukti-bukti dan fakta-fakta hukum pada saat acara *dismissal process* dan pemeriksaan persiapan, sehingga Majelis harus menunggu sampai tuntasnya tahap pembuktian dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah terungkap fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 2126/32/2022 tertanggal 30 November 2022 (Bukti T.II.Int-1) tertera keterangan pada tanggal 18 November 2022, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor telah melakukan penjualan lelang atas permohonan Onny Setiawan selaku Pemimpin Remedial & Recovery PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantow Wilayah 4 atas sebidang tanah seluas 2.759 m² berikut bangunan yang berada di atasnya sesuai SHM No. 195/Sukasima atas nama AL SUMIATI, terletak di Jl. Raya Cianjur Bandung Km. 09 Kp. Pasir Nangka RT. 07/RW. 04, Desa Sukasirna, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat;
2. Bahwa dalam warkah Peralihan Hak (*vide* Bukti T-3) khususnya dokumen berupa Permohonan mengikuti Lelang dan Surat Pernyataan peralihan Hak SHM No. 195 terletak di Desa Sukasirna, Kecamatan Sukaluyu, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 322/Sukasirna/2011 tanggal 01/02/2012 seluas 2759 m² tercatat atas nama AI SUMIATI;
3. Bahwa dalam kuitansi nomor 2126/32/2022 pembayaran dari Ronald Sukanto sebesar 5.024.421.774 (*lima milyar dua puluh*

Halaman 33 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



empat juta empat ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh empat rupiah) pada tanggal 24 November 2022 serta Kutipan Risalah Lelang Nomor: 2126/32/2022 yang pada pokok nya menyatakan bahwa Ronald Sukamto adalah pembeli atas Objek lelang atas sebidang tanah seluas 2.759 M² berikut Bangunan yang berada di atasnya, sesuai dengan SHM No. 195/Sukasirna atas nama AI SUMIATI, terletak di jl Raya Cianjur Bandung KM.09 Kp. Pasir Nangka RT.07 RW.04 Desa Sukasirna, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pada dasarnya Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 195/Desa Sukasirna tanggal terbit 15-02-2012 surat ukur No. 322/2011 tanggal 01-02-2012 luas 2.759 M² dari Ai Sumiati kepada Ronald Sukamto dikeluarkan tanggal 19-12-2022 (*vide* Bukti P-1, T-1, dan TII int – 3) disebabkan adanya tindakan hukum keperdataan yakni berupa pelaksanaan hasil lelang *vide* Bukti T.II.Int-1 yang keabsahannya tunduk dan terikat kepada hukum perdata. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yang berbunyi “*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*”. Atas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tersebut Pejabat Lelang menerbitkan Kutipan Risalah Lelang yang berfungsi sebagai akta otentik atas peralihan objek lelang kepada pembeli lelang guna didaftarkan pemindahan haknya. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi “*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan, tidak dapat dibatalkan*”, dengan demikian maka pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-hak nya harus dilindungi. Ukuran mengenai pembeli

Halaman 34 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beritikad baik tidak diatur oleh perundang-undangan namun, dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/SIP/1974 menyatakan bahwa "*pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang*".

Menimbang, bahwa dengan kata lain, apabila Penggugat tidak puas atas pelaksanaan lelang maupun akibat hukum dari pelaksanaan lelang Lelang Nomor 2126/32/2022 tertanggal 30 November 2022 (Bukti T.II.Int-1) tersebut di atas, maka Penggugat dapat menepuh upaya hukum perdata atas pelaksanaan atau hasil lelang sebagaimana dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, meskipun Penggugat mempersoalkan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 195/Desa Sukasirna dalam sengketa ini, namun secara substansi gugatan Penggugat adalah lebih menyangkut bidang keperdataan yakni terkait hasil jual beli dalam lelang atau tindak lanjut lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, karena substansi permasalahan dalam gugatan Penggugat harus ditentukan terlebih dahulu secara keperdataan dimana permasalahan seperti ini merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum c.q. Hakim perdata sehingga dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa *in litis* sebelum diputuskan oleh peradilan yang berwenang sebagaimana dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa *in litis*, maka eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan secara hukum harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa *in litis*, maka gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan tidak diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 35 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak diterima (*niet onvankelijke verklaard*), sebagaimana diuraikan di atas, pokok perkara tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak diterima, maka dengan demikian Penggugat adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian seluruh bukti yang diajukan oleh pihak-pihak telah dipertimbangkan, akan tetapi hanya bukti yang relevan saja yang dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan dalam mengambil putusan sedangkan bukti yang tidak relevan tidak dijadikan dasar pertimbangan bagi Pengadilan dalam mengambil putusan, dan keseluruhan bukti surat tersebut tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang

Halaman 36 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI

EKSPESI

Menyakan Tidak Menerima Seluruh Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

POKOK SENGKETA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 455.000,00 (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Demikianlah Putusan ini diambil dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada hari Senin tanggal 4 November 2024 oleh Kami YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H., sebagai Ketua Majelis Hakim, Dr. ENRICO SIMANJUNTAK, S.H., M.H dan HARI SUNARYO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis tanggal 7 November 2024, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh BADAR HIKMAT, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

DR. ENRICO SIMANJUNTAK, S.H., M.H YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H.
Halaman 37 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



TTD

HARI SUNARYO, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

BADAR HIKMAT, S.H.

Biaya Pekara Nomor : 79/G/2024/PTUN.BDG:

1. Pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 255.000,-
3. Panggilan-panggilan	Rp. 100.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 0,-
5. PNBP Panggilan	Rp. 30.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Leges	Rp. 10.000,-
8. Meterai Penetapan	Rp. 10.000,-
9. Meterai	Rp. 10.000,- +
Jumlah	Rp. 455.000,00

Halaman 38 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

(empat ratus lima puluh lima ribu
rupiah);

Halaman 39 dari 39 halaman Putusan Nomor 79/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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