



PUTUSAN

Nomor: 16/G/2019/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, dilangsungkan di gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor: 34 Bandung telah menjatuhkan putusan dalam sengketa antara :-----

ARTINI ROHANA MURNI HUTAGALUNG, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal di Jalan Kemang No. 26 Kp. Babakan RT. 001, RW. 010, Sukatani, Tapos, Depok Jawa Barat ;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2019 memberikan kuasa kepada:-----

1. **Harapan Manurung, S.H.**;-----
2. **Arnold Hutajulu, S.H.**;-----
3. **Hotman Girsang, S.H.**;-----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat di Kantor Advokat Martin Widjaja & Partner beralamat di Jalan KH. Wahid Hasyim No. 148 Menteng, Jakarta Pusat;----- Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;-----

M E L A W A N

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, berkedudukan di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok Jalan Boulevard Raya, Sektor Anggrek Kota Kembang Depok (sekarang Perumahan Grand Depok City) Depok;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 16/SKU-600-32.76 /IV/2019, tanggal 5 April 2019 memberikan kuasa kepada:-----

1. Wawan Karyawan, B.Sc ;-----
2. David Agam, S.H.;-----
3. Andang Rahmat, S.H.;-----
4. Murdianto H. Sakti, S.H.;-----
5. Lelly Silaban, S.H.;-----
6. Rudy Prihantoro ;-----
7. Domingos Ximenes ;-----

Hal. 1 dari 46 hal. Putusan Nomor : 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Depok, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Depok, Komplek Sub Perkantoran Kota Depok Jalan Boulevard Raya, Sektor Anggrek Kota Kembang Depok (sekarang Perumahan Grand Depok City) Depok;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

2. **HELMI MAIRLIAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal di Jalan Raya RTM Kelapa Dua RT. 008, RW. 010 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok ;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca ;-----

1. Surat gugatan Penggugat tertanggal 21 Maret 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 21 Maret 2019 dan telah diperbaiki pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 25 April 2019;-----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 16/PEN-DIS/2019/PTUN.BDG tertanggal 22 Maret 2019 tentang Penetapan Lolos Dismissal ;-----
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 16/PEN-MH/2019/PTUN.BDG tertanggal 22 Maret 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut ;-----
4. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 16/PEN-PPJS/2019/PTUN.BDG, tertanggal 22 Maret 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti ;-----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 16/PEN-PP/2019/PTUN.BDG tertanggal 25 Maret 2019, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;-----
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 16/PEN-HS/2019/PTUN.BDG, Tanggal 25 April 2019 tentang Penetapan Hari Sidang; -----
7. Putusan Sela Nomor 16/G/2019/PTUN.BDG tanggal 9 Mei 2019 ;-----
8. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;-----

Hal. 2 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/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

9. Telah mempelajari berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak di persidangan;-----

-----TENTANG DUDUK SENGKETA-----

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Maret 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 21 Maret 2019 dan telah diperbaiki pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 25 April 2019, telah mengajukan gugatan yang isi pokoknya sebagai berikut :-----

I. **OBJEK GUGATAN** ;-----

Bahwa adapun yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah:-----
Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok perihal terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian selanjutnya disebut objek sengketa;-----

II. **KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA** ;-----

1. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah "*suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*". ;-----
2. Bahwa berdasarkan definisi dalam angka 1 di atas, maka Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian adalah terang benderang *sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan (beschikking) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (einmalig)* ;-----
3. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang RI No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara "*bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*" ;-----
4. Bahwa Tergugat adalah Pejabat dalam Pemerintah Indonesia yang membantu Presiden yang membidangi urusan Administrasi Pertanahan.

Hal. 3 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, nyatalah bahwa Tergugat adalah “*badan atau pejabat tata usaha negara*” sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara ;-----

5. Bahwa Surat Keputusan Tergugat, tanggal 16 Januari 2019 berupa Objek Gugatan 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 ;-----

OBJEK GUGATAN BERSIFAT KONKRIT, INDIVIDUAL DAN FINAL ;-----

Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok perihal terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian adalah nyata-nyata bersifat konkrit, individual dan final dengan alasan sebagai berikut:-----

- a. Bahwa Surat Keputusan Tergugat a quo bersifat konkrit karena objek yang disebutkan dalam Surat Keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas menyebutkan nama seseorang sebagai subyeknya hukumnya” ;-----
- b. Bahwa Surat Keputusan Tergugat a quo bersifat individual karena tidak ditujukan untuk umum, tetapi nyata-nyata secara tegas menyebut nama seseorang sebagai subjek hukum didalamnya ;-----
- b. Bahwa Surat Keputusan Tergugat a quo bersifat Final, dengan alasan bahwa Keputusan TUN a quo tidak perlu lagi mendapat persetujuan Pejabat yang lebih tinggi untuk berlakunya Objek Gugatan a quo ;-----

III. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN ;-----

1. Bahwa gugatan ini Penggugat daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 21 Maret 2019, maka sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jo. Bagian V angka 3 SEMA No. 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam UU No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, yang menyatakan bahwa pengajuan gugatan sengketa TUN harus diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkan, diketahui serta diterimanya Obyek Sengketa. ;-----
2. Mengingat bahwa Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa a quo, karena Sdr Amran Rajagukguk yang disuruh oleh Helmi Mairlian yang mengaku pemilik dan membawa foto copy Sertifikat Objek Sengketa a quo

Hal. 4 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang ke tempat Penggugat untuk Penggugat kosongkan rumah dan / tanah a quo sekitar tanggal 23 Januari 2019. Sehingga tenggang waktu pengajuan Gugatan semenjak diketahuinya Objek Sengketa A quo masih dalam tenggang waktu yang disebutkan oleh Undang-Undang. ;-----

3. *Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan Tergugat pada tanggal 16 Januari 2019, diketahui Penggugat tanggal 23 Januari 2019, Penggugat sudah menempuh Upaya Administratif dan Gugatan ini dibuat, ditanda tangani dan diajukan masih dalam tenggang waktu menurut Undang-Undang, sehingga tidak ada halangan bagi gugatan ini agar dapat diterima. ;---*

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN ;-----

1. *Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 memberikan ruang bagi seseorang atau badan hukum perdata yang kepentingan hukumnya merasa dirugikan atas terbitnya KTUN dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, agar Objek Gugatan a quo dibatalkan atau dinyatakan tidak sah ;-----*
2. *Bahwa oleh karena Surat Keputusan Tergugat a quo telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat Artini R.M.H berupa terganggunya kepentingan Hukum Penggugat sebab Penggugatlah Pemilik Sebenarnya atas Tanah tersebut dari awal sampai saat ini dikuasai fisiknya oleh Penggugat. ;-----
Dengan demikian Surat Keputusan Tergugat tersebut telah bersifat definitif dan telah menimbulkan akibat hukum;-----*
3. *Bahwa Surat Keputusan Tergugat a quo telah menimbulkan akibat hukum, yakni Penggugat telah nyata-nyata dirugikan dan terusik kenyamanan hak-hak perdatanya dan Penggugat benar-benar merasa dirugikan kepentingan Hukumnya. ;-----*
4. *Bahwa Penggugat, dengan alasan-alasan yuridis sebagaimana akan diuraikan nanti, dengan tegas menolak Surat Keputusan Tergugat a quo dan menganggapnya sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Penolakan Penggugat ini sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, adalah "sengketa tata usaha negara" ;-----*
5. *Bahwa kepentingan Penggugat dirugikan berupa terganggunya kenyamanan tinggal dan menempati rumah dan lahan Penggugat sebab Sdr.Helmi Mairlian sering datang dan/atau mengirimkan somasi agar Penggugat mengosongkan*

Hal. 5 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah dan/atau tanah a quo dengan beralaskan Objek Gugatan yang telah diterbitkan oleh Tergugat ;-----

6. Bahwa Gugatan Penggugat ini jelas masalah Sengketa Tata Usaha Negara yakni Pembatalan Objek Gugatan sebab Objek Gugatan menyalahi prosedur administrasi dan Cacat Hukum dalam penerbitannya oleh Tergugat ;-----
7. Berdasarkan argumentasi sebagaimana diuraikan dalam angka 1 sampai angka 7 di atas, Penggugat menyimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang yurisdiksinya mencakupi tempat kedudukan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di awal Surat Gugatan ini, adalah berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan ini. ;-----

V. UPAYA ADMINISTRATIF ;-----

1. *Bahwa menurut Pasal 75 dan 76 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi dan Perma Nomor 6 Tahun 2018 pasal 2 mempersyaratkan Upaya Administrasi sebelum Gugatan Masuk ke Pengadilan ;-----*
2. Bahwa Penggugat telah menempuh Upaya Administratif seperti yang dipersyaratkan Undang-Undang, yaitu:-----
 - ✓ *Bahwa Penggugat tanggal 18 Pebruari 2019 telah mengajukan keberatan kepada Kepala BPN Kota Depok perihal terbitnya Objek Gugatan a quo dan tidak mendapat tanggapan (Vide Surat Keberatan Penggugat tertanggal 18 Pebruari 2019) ;-----*
 - ✓ *Bahwa Penggugat tanggal 5 Maret 2019 telah mengajukan Banding Administratif kepada Kepala Kanwil BPN Jawa Barat di Bandung dan juga tidak mendapat tanggapan (Vide Surat Banding Administratif Penggugat tertanggal 5 Maret 2019) ;-----*
3. Bahwa karena Penggugat sudah menempuh semua Upaya Administratif terhadap KTUN a quo baik berupa Keberatan dan Banding Administratif, maka sesuai Perma Nomor 6 Tahun 2018 pasal 5 Gugatan ini sudah memenuhi syarat untuk didaftarkan, diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ;-----

VI. ALASAN DAN DASAR GUGATAN ;-----

Adapun uraian fakta, dalil-dalil dan alasan hukum dari gugatan ini adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai sebidang tanah terletak di Desa Sukatani, Kecamatan Cimanggis Kotamadya Depok tepatnya Perumahan Bumi Cimanggis Indah Blok P/1, Kaveling nomor: 6, Kelurahan Sukatani,

Hal. 6 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/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

Kecamatan Cimanggis, Kota Depok sesuai dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997 dan Surat Ukur Nomor 21232/Desa Sukatani dengan luas 96 (sembilan puluh enam meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah Pak Usman ;-----

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Pak Gunawan Heryanto ;-----

Sebelah Timur berbatasan dengan : Deppy Hendri dan Pak Katimir ;-----

Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Raya ;-----

2. Bahwa setelah Penggugat memiliki dan menguasai bidang tanah sebagaimana tersebut angka 1 di atas, Penggugat menguasai pula secara Fisik secara terus menerus dengan menempati Rumah yang berada di atas bidang tanah a quo ;-
3. Bahwa Penggugat membeli bidang tanah a quo dari PT Padatama Karya tanggal 18 Januari 1996 seharga Rp. 40.921.000,- (Empat Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah). ;-----
4. Bahwa Penggugat berada dan menguasai bidang tanah a quo semenjak masih berupa lahan kosong dan belum banyak dibangun Rumah-rumah. ;-----
5. Bahwa Penggugat semenjak beli dari PT Padatama Karya tanggal 18 Januari 1996 seharga Rp. 40.921.000,- (Empat Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah) sampai sekarang belum pernah menjual atau mengalihkan hak atas bidang tanah a quo. ;-----
6. Dari Fakta Kebenaran ini terlihat, bahwa Penggugat adalah Pemilik Awal Yang Sah dan Satu-Satunya serta menguasai secara Fisik dan terus menerus atas bidang tanah a quo yang menjadi bidang lahan yang disebutkan dalam Objek Gugatan. Bahwa Kepemilikan bidang Tanah a quo, belum pernah dijual atau dialihkan oleh Penggugat Sebagai Pemilik Sah Awal dan Satu-Satunya. ;-----
7. Bahwa Penggugat dalam melakukan pelunasan bidang tanah a quo berikut sebuah rumah di atasnya kepada Pengembang/Developer PT Padatama Karya menggunakan fasilitas KPR dari Bank Nasional beralamat Jl. Melawai Raya No. 27 C-D Kebayoran Baru Jakarta 12160. ;-----
8. Bahwa dari pembayaran DP samapi pencicilan beberapa kali, Penggugat lakukan pembayaran dengan Bank Nasional a quo. ;-----
9. Bahwa selama Penggugat melakukan Pembayaran Di Muka (DP) dan proses beberapa kali Pembayaran Cicilan, Penggugat tetap tinggal dan menguasai, merawat bidang tanah a quo. ;-----
10. Bahwa karena Penggugat menguasai, dan merawat bidang tanah a quo, sehingga fungsi sosial bidang tanah seperti diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat dipertahankan. ;-----

Hal. 7 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/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

11. Bahwa Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik tidak pernah lalai untuk membayarkan cicilan setiap terminnya. Prinsip ini, Hukum wajib melindungi Debitur beritikad baik. ;-----
12. Bahwa Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik tidak pernah mengalihkan hak atas bidang tanah a quo, Penggugat kuasai dan tempati sendiri rumah dan bidang tanah a quo. ;-----
13. Bahwa Penggugat dalam beberapa tahun terakhir ini sampai gugatan ini dilyangkan menyuruh untuk ditempati oleh anak Penggugat sendiri, dikarenakan anak Penggugat tersebut adalah keluarga muda dan belum mempunyai rumah. ;-----
14. Bahwa Penggugat berhenti melakukan Pembayaran Pencicilan dikarenakan Bank Nasional terkena dampak krisis moneter dan pailit. ;-----
15. Bahwa Bank Nasional failit dan masuk dalam Program Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) adalah fakta Hukum yang tidak terbantahkan. ;-----
16. Bahwa Penggugat sebagai Debitur beritikad baik mencari keberadaan Bank Nasional, dan Penggugat tidak menemukannya sehingga Penggugat bingung dan tidak bisa melakukan pembayaran cicilannya. ;-----
17. Bahwa Penggugat sebagai Debitur beritikad baik mencari informasi dalam surat kabar perihal bank-bank failit termasuk Bank Nasional sebagai pihak yang berkaitan Hukum dengan Penggugat, akan tetapi nama Penggugat tidak disebutkan dalam pemberitaan tersebut. ;-----
18. Bahwa Penggugat sebagai Debitur beritikad baik juga memperhatikan dan merawat keberadaan rumah dan bidang tanah yang dikuasai dan ditempati Penggugat di Perumahan Bumi Cimanggis Indah (BCI) a quo. ;-----
19. Bahwa Penggugat juga pernah lihat dan baca bahwa di depan bidang-bidang tanah dan rumah-rumah di Bumi Cimanggis Indah tersebut, memang ada beberapa dipasang plang yang berbunyi "Rumah Ini Dibawah Pengawasan BPPN". Akan tetapi di atas bidang tanah yang Penggugat kuasai atau di depan rumah yang Penggugat tempati tidak terdapat Plank tersebut. ;-----
20. Bahwa Penggugat sebagai Debitur beritikad baik pernah mencari keberadaan Nama Penggugat di BPPN, akan tetapi BPPN sudah bubar dan beberapa Pejabatnya tersangkut hukum terkait asset-aset yang bermasalah. ;-----
21. Bahwa karena keberadaan Bank Nasional sudah Failit dan BPPN telah bubar dan di Pemberitaan Media Massa Nama Penggugat tidak ada; ditambah di atas bidang tanah yang Penggugat kuasai dan / atau di depan rumah yang Penggugat tempati tidak terpasang plank yang berbunyi " Rumah Ini Dibawah

Hal. 8 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengawasan BPPN”, maka Penggugat berhenti mencari informasi dan berhenti melakukan lanjutan pembayaran KPR. ;-----

22. Bahwa Penggugat berhenti melakukan Lanjutan Pembayaran KPR bukan karena kesalahan, kesengajaan ataupun kelalaian Penggugat. Akan tetapi semata-mata karena overmacht Krisis Moneter dan Tercecernya Keberadaan KPR Penggugat a quo. ;-----
23. Bahwa karena point (21) dan point (22) di atas mustinya menurut Hukum sudah sepatutnya dan menurut Hukum untuk Peradilan Yang Memeriksa perkara ini memberikan perlindungan Hukum tentang Hak-Hak Penggugat guna menjamin terwujudnya Persidangan Yang Adil. ;-----
24. Bahwa sekitar tanggal dan bulan Penggugat lupa tapi setidaknya pernah ada sekali di tahun 2011 dari Bank Artha Graha mengundang Penggugat untuk datang ke Bank Artha Graha beralamat SCBD Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53 Jakarta. ;-----
25. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang diundang datang ke Bank Artha Graha tersebut. Dan kepada Penggugat disodori untuk Penggugat menanda tangani bahwa Penggugat berhutang Ratusan Juta Rupiah ke Bank Artha Graha. ;----
26. Bahwa Penggugat shock dan kaget disuruh menandatangani pernyataan hutang jelas Penggugat tidak bersedia yang mulia. Sebab seingat Penggugat, Penggugat hanya berkaitan hukum utang piutang dengan Bank Nasional dan di waktu krisis moneter tersebut seingat Penggugat ada Pengumuman Pemerintah Republik Indonesia bahwa Debitur hanya diwajibkan membayar sebesar utang Pokok ;-----
27. Bahwa Penggugat perlu jelaskan Yang Mulia pada waktu Penggugat diundang ke Artha Graha tidak dijelaskan dan tidak diperlihatkan kepada Penggugat bagaimana peralihan Hutang Penggugat dari Bank Nasional ke Bank Artha Graha misalnya dokumen Sertifikat HGB Penggugat yang dianggunkan ke Bank Nasional. ;-----
28. Bahwa seperti point (26) dan point (27) di atas, wajarlah Yang Mulia sehingga Penggugat tidak bersedia menanda tangani Surat Pernyataan Utang di Artha Graha a quo, karena kepada Penggugat tidak diperlihatkan dokumen-dokumen pendukung yang absah tentang Peralihan Hutang Penggugat dari Bank Nasional ke Bank Artha Graha. ;-----
29. Bahwa sekitar bulan Januari tahun 2019, sekitar tanggalnya 23; saudara Amran Rajagukguk yang disuruh oleh Helmi Mairilian yang mengaku pemilik dan membawa foto copy Sertifikat Objek Sengketa A quo datang ke rumah Penggugat tepatnya Perumahan Bumi Cimanggis Indah Blok P/1, Kaveling

Hal. 9 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor: 6, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan bertemu dengan anak Penggugat dan meminta anak Penggugat tersebut untuk keluar dan mengosongkan rumah dengan dalih sudah memiliki Sertifikat (Objek Gugatan) seperti yang diterbitkan oleh Tergugat. ;-----

30. Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan Objek Gugatan a quo terlalu terburu-buru, tidak hati – hati dan Cacat Hukum, karena seperti alasan yang akan diuraikan oleh Penggugat berikut ini. ;-----

31. Bahwa Penggugat cermati dari berkas yang ditinggalkan saudara Amran Rajagukguk yang disuruh oleh Helmi Mairilian yang mengaku pemilik dan membawa foto copy a quo atas Putusan Verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel tertanggal 11 November 2014 sebagai dasar memohon terbitnya Objek Gugatan a quo didasari karena keterangan tidak akurat dan tidak valid. ;-----

32. Bahwa di mana dalam Putusan Verstek tersebut bahwa tidak hadirnya Penggugat (Tergugat dalam Perkara PN a quo) karena tidak diketahui keberadaannya di Wilayah Hukum Republik Indonesia. Dan keterangan ini jelas terbantahkan karena Penggugat tetap berada di Wilayah Hukum Republik Indonesia, serta tinggal menetap dan berdomisili serta berkediaman secara fisik di lahan dan bidang tanah dan rumah di Perumahan Bumi Cimanggis Indah Blok P/1, Kaveling nomor: 6, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. ;-----

33. Bahwa dalam keluarnya Putusan Verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel tertanggal 11 November 2014, Penggugat -Selaku Tergugat dalam Perkara Verstek a quo- Artini R.M.H tidak pernah menerima Panggilan (Relas Panggilan sebagaimana mestinya). ;-----

34. Bahwa Penggugat -Selaku Tergugat dalam Perkara Verstek a quo- Artini R.M.H tidak pernah menerima Pemberitahuan Resmi atas Isi Amar Putusan Verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel tertanggal 11 November 2014 sebagaimana diamanatkan Undang-Undang, sehingga Penggugat dalam Perkara ini menolak keberadaan dan isi Putusan Verstek a quo. ;-----

35. Bahwa adapun alasan PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT adalah sebagai berikut:-----

a. **KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG DIGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU** ;-----

Hal. 10 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



1. Bahwa TERGUGAT telah melanggar ketentuan yang terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:-----
Ayat (1): Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. ;-----
Ayat (2): Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. ;-----
Bahwa berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang terdaftar dan tercatat atas nama PENGUGAT pada Kantor Pertanahan Kotamadya Depok Nomor 4080/Sukatani tanggal 18 Januari 1997 Surat Ukur Nomor 21232/Desa Sukatani dengan luas 96 (Sembilan puluh enam meter persegi) yang terletak di Perumahan Bumi Cimanggis Indah (BCI) Blok P/1 atas nama Pengugat tidak pernah ada peralihan, penghapusan dan / atau pembebanan hak atas bukti kepemilikan Sertifikat Guna Bangunan (HGB) sehingga seharusnya TERGUGAT tidak menerbitkan bukti kepemilikan baru berupa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada atas nama pihak lain. ;-----
2. Bahwa TERGUGAT telah melanggar ketentuan yang terdapat pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:-----
Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:-----
 - a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah ;-----
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;-----
 - c) Pemberian surat-surat tanda buti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;-----
Bahwa TERGUGAT tidak melakukan Pengukuran Fisik atas terbitnya Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian sehingga Objek Gugatan Cacat Prosedural Hukum Administrasi Pertanahan. ;-----
3. Bahwa TERGUGAT seharusnya berdasarkan kewenangan yang ada padanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang berupa:-----



Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian ;-----

Karena di atas bidang tanah *a quo* telah ada Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang merupakan bukti kepemilikan PENGGUGAT dan perbuatan TERGUGAT menerbitkan SHM *a quo* jelas-jelas bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. ;-----

4. Bahwa Tergugat melanggar Pasal 17 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena Tergugat tidak melakukan Pengukuran Riil di Lapangan dan/atau tidak melibatkan Penggugat dalam Proses Pengukuran tersebut sebagai Pihak Yang Berkepentingan atas Lahan tersebut. ;-----
5. Bahwa Tergugat melanggar Pasal 18 ayat (1) dan ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena Tergugat menyalahi prosedural Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tgl 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian, karena tidak dilakukan oleh Panitia Adjudikasi untuk melakukan Pengukuran Riil Fisik Tanah. Sebab selama Penggugat dan / atau anak Penggugat berada di rumah/atau lahan *a quo* tidak pernah kedatangan atau menerima datangnya Petugas Ukur untuk mengukur Lahan *a quo*. ;-----
6. Bahwa Tergugat melanggar Pasal 19 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena Tergugat tidak melakukan Pemanggilan kepada Penggugat sebagai Pemegang Hak Atas Tanah *A quo* dalam menetapkan batas bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian. ;-----
7. Bahwa Tergugat melanggar azas Pasal 24 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa Seseorang yang menguasai Fisik Tanah (Penggugat) secara terus menerus selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. ;-----

Hal. 12 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Bahwa TERGUGAT tidak mengindahkan Keberadaan Penggugat yang memiliki, mendiami dan menguasai Fisik Tanah *a quo* selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus (Vide Pasal 24 ayat 2 PP 24 Tahun 1997) ;-----

b. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG DIGUGAT BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK ;-----

1. Asas Motivasi Untuk Setiap Keputusan ;-----

Asas ini menghendaki setiap ketetapan dan/atau keputusan harus mempunyai motivasi/alasan yang cukup sebagai dasar dalam menerbitkan ketetapan dan/atau keputusan. Alasan harus jelas, terang, benar, obyektif, dan adil. Alasan sedapat mungkin tercantum dalam ketetapan dan/atau keputusan sehingga yang tidak puas dapat mengajukan banding dengan menggunakan alasan tersebut. Alasan digunakan hakim administrasi untuk menilai ketetapan yang disengketakan. ;-----

Bahwa yang terjadi terkait dengan Keputusan *a quo* yang diambil TERGUGAT justru tidak berpedoman pada UUPA dan Peraturan terkait dengan pendaftaran tanah yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas, terang, benar, obyektif dan adil sehingga menimbulkan kerugian yang sangat nyata kepada PENGUGAT akibat keputusan yang diambil TERGUGAT. ;-----

2. Asas Bertindak Cermat ;-----

Asas Bertindak Cermat, asas ini menghendaki Pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. Dalam menerbitkan keputusan, pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, mempertimbangkan akibat hukum yang timbul dari keputusan. ;-----

Bahwa Tergugat tidak cermat dalam melakukan PENGUKURAN LAPANGAN, Pengukuran Fisik secara Langsung. Bahwa yang terjadi adalah terkait dengan Keputusan *a quo* yang diambil TERGUGAT sama sekali tidak cermat dalam mengambil keputusan dan juga tidak berpedoman pada UUPA dan Peraturan terkait seperti PP Nomor 24 Tahun 1999 dan PMA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 yang terkait dengan pendaftaran tanah serta tidak memperhatikan adanya keputusan tata



usaha negara sebelumnya yang pernah ada yang telah memberikan hak milik atas bidang-bidang tanah *a quo* kepada PENGGUGAT. ;-----

3. *Asas Pertimbangan* ;-----

Asas ini menghendaki adanya proporsi yang wajar dalam penjatuhan suatu keputusan, artinya setiap keputusan yang dibuat/dijatuhkan tidak boleh berlebih-lebihan. ;-----

Bahwa yang terjadi TERGUGAT dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* tanpa mempergunakan pertimbangan fakta-fakta serta data-data yang ada sebagai dasar kebenaran yang relevan dan wajar sehingga melahirkan keputusan yang tidak berimbang. ;-----

Bahwa Tergugat tidak mempertimbangkan Data Riil di Lapangan, bahwa Penggugat menempati dan menguasai Fisik Tanah secara terus menerus selama 20 (dua puluh) tahun lebih. ;-----

4. *Asas Kepastian Hukum* ;-----

Asas kepastian hukum memiliki dua aspek, yang satu lebih bersifat hukum material, yang lain bersifat formal. Aspek hukum material terkait erat dengan asas kepercayaan. Dalam banyak keadaan asas kepastian hukum menghalangi badan pemerintahan untuk menarik kembali suatu keputusan. Dengan kata lain, asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seorang berdasarkan suatu keputusan pemerintah. Jadi demi kepastian hukum, setiap keputusan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah tidak untuk dicabut kembali, sampai dibuktikan sebaliknya dalam proses peradilan. ;-----

Adapun aspek yang bersifat formal dari asas kepastian hukum membawa serta bahwa ketetapan yang memberatkan dan ketentuan yang terkait pada ketetapan-ketetapan yang menguntungkan, harus disusun dengan kata-kata yang jelas. Asas kepastian hukum memberikan hak kepada yang berkepentingan untuk mengetahui dengan tepat apa yang dikehendaki daripadanya. ;-----

Bahwa yang terjadi adalah Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* yang dikeluarkan oleh TERGUGAT telah memberikan ketidakpastian hukum kepada Penggugat selaku pemilik atas bidang tanah *a quo*. ;-----

5. *Asas Persamaan Hak* ;-----

Asas ini menghendaki adanya persamaan yang pada prinsipnya menghendaki adanya perlakuan yang setara oleh Pajabat Tata Usaha Negara terkait dengan keadaan-keadaan dimana para pihak dalam ini



sama-sama memiliki HAK untuk ikut serta dalam suatu proses kegiatan untuk diperlakukan sama haknya tanpa diskriminasi;-----

Bahwa yang terjadi adalah TERGUGAT sama sekali mengabaikan hak yang ada pada PENGUGAT dengan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*. ;-----

6. Azas Keterbukaan ;-----

Adalah azas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan Pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak pribadi, golongan dan rahasia negara. ;-----

Bahwa yang terjadi adalah TERGUGAT tidak terbuka kepada Penggugat akan adanya pengukuran fisik tanah dalam terbitnya Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian *a quo*. ;-----

7. Azas Tidak Berpihakan ;-----

Azas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan para pihak secara keseluruhan dan tidak bersikap diskriminatif. ;-----

Bahwa yang terjadi adalah TERGUGAT tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa terjadi pengukuran dalam terbitnya Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian *a quo*. Tergugat hanya berpihak kepada kepentingan pihak lain, dengan mengabaikan kepentingan pihak Penggugat. ;-----

36. Bahwa Tergugat tidak cermat dan hati-hati dalam menggunakan Putusan Verstek *a quo* untuk menerbitkan Objek Gugatan yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian sebab di atas Objek Gugatan *a quo* masih ada HGB milik Penggugat. Tindakan Tergugat ini MELANGGAR AZAS BERTINDAK CERMAT Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB). ;-----

37. Bahwa Tergugat dalam mengeluarkan Objek Gugatan tidak hati-hati dan kurang cermat dalam membaca Dokumen Hukum berupa Putusan Verstek *A quo* dengan tidak pernah mengecek di lapangan benarkah Penggugat tidak ada dalam Wilayah Hukum Republik Indonesia atau masih ada di bidang tanah dan di rumah *a quo* supaya tidak terjadi overlapping Hukum Administrasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan. Hal ini melanggar azas kecermatan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB). ;-----

38. Bahwa Tergugat lalai dan kurang cermat dalam mengeluarkan Objek Gugatan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian yang merupakan Tanah Milik dan dikuasai Penuh Penggugat dikenal sebagai Bumi Cimanggis Indah Blok P 1/6 BCI – Cimanggis Kota Depok sebab dalam Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani tanggal 16-08-2018 hanya berdasarkan surat-surat belaka tanpa melakukan Pengukuran Riil Fisik ke atas bidang tanah dan/rumah a quo sebab Penggugat dan / atau anak Penggugat tidak pernah dikunjungi Pegawai BPN Depok bidang Petugas Pengukuran sebagaimana mestinya. ;-----
39. Bahwa Penggugat tidak pernah melihat atau tidak pernah tahu perihal Tergugat melakukan Pengukuran atas Objek Sengketa. Tindakan Tergugat ini melanggar azas keterbukaan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) ;--
40. Bahwa Penggugat tidak ikut dan tidak mengetahui perihal pengukuran a quo, sehingga Penggugat bantah dengan tegas keberadaan Surat Ukur 01846/Sukatani tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian. Tindakan Tergugat ini melanggar azas ketidak berpihakan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) ;-----
41. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani tanggal 16-8-2018 sebagai dasar terbitnya Objek Gugatan tidak mengindahkan prinsip kehati-hatian dan tidak melakukan Riil Pengukuran, sehingga mengandung Cacat Hukum Administrasi Pertanahan ;-----
42. Bahwa karena Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani tanggal 16-8-2018 sebagai dasar terbitnya Objek Gugatan mengandung Cacat Hukum, maka sudah sepatutnya _____ digugurkan _____ atau dibatalkan ;-----
43. Bahwa karena Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani tanggal 16-8-2018 sebagai dasar terbitnya Objek Gugatan mengandung Cacat Hukum, dan digugurkan atau dibatalkan, maka keberadaan Objek Gugatan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian menjadi Cacat Hukum dan Menyalahi Presedural Administrasi Pertanahan. ;---
44. Bahwa oleh karena Objek Gugatan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian

Hal. 16 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Cacat Hukum dan Menyalahi Presedural Administrasi Pertanahan, maka sudah sewajarnya beralasan menurut Hukum untuk dinyatakan BATAL atau TIDAK SAH. ;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung agar memutuskan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah :-----

- Surat Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian. ;-----

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :-----

- Surat Sertipikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16-01-2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 a/n Helmi Mairlian. ;-----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini. ;-----

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

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Mei 2019 di persidangan, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat ;-----

2. Eksepsi Mengenai Kewenangan Absolut

Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat dalam surat gugatan tertanggal 21 Maret 2019 yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung halaman 2 point I yang menjadi obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No.17399/Kelurahan Sukatani, tanggal 16-01-2019, Surat Ukur

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

No.01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairlian. ;-----

Dalam surat gugatan halaman 2 s/d 4 point II. 1 s/d 5 Penggugat mendalilkan terhadap obyek sengketa a quo yang berhak untuk memeriksa dan mengadilinya adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Akan tetapi kami dari pihak Tergugat berpendapat yang berhak untuk memeriksa, mengadili dan memutus obyek sengketa a quo adalah Peradilan Umum karena pada dasarnya Penggugat mempermasalahkan hak keperdataan sesuai yang didalilkan dalam surat gugatan halaman 5 point IV.2 dan 3 yang menyatakan "merasa dirugikan hak dan kepentingan Penggugat Artini R.M.H berupa terganggunya kepentingan Hukum Penggugat sebab Penggugatlah Pemilik sebenarnya atas tanah tersebut dan Penggugat telah nyata-nyata dirugikan dan terusik kenyamanan hak-hak perdatanya." ;-----

Halaman 7 point VI.1, 2 yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki dan menguasai sebidang tanah terletak di Desa Sukatani, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997 dan Surat Ukur No.21232/Desa Sukatani dengan luas 96 (sembilan puluh enam) meter persegi. ;-----

Dalil-dalil yang berkaitan dengan hak keperdataan/kepemilikan Penggugat dimaksud tentunya harus diuji di Peradilan Umum untuk memeriksa, mengadili dan memutuskannya. ;-----

Oleh karena itu berdasarkan uraian tersebut di atas Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai kompetensi untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo akan tetapi menjadi kewenangan Peradilan Umum. ;-----

3. Eksepsi Mengenai Kapasitas Penggugat

;-----
Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas/legal standing untuk melakukan gugatan karena apa yang menjadi dasar alasan melakukan gugatan yaitu Penggugat merasa memiliki dan menguasai tanah yang beralaskan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997 dan Surat Ukur No. 21232/Desa Sukatani dengan luas 96 (sembilan puluh enam) meter persegi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.91/Pdt,G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 telah beralih kepada Helmi Mairlian. ;-----

Hal. 18 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/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 berdasarkan hal-hal tersebut, beralasan kiranya Majelis Hakim Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*). ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA

;-----

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;-----
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat ;-----
3. Bahwa penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan oleh Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik No.17399/Kelurahan Sukatani, tanggal 16-01-2019, Surat Ukur No.01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairlian telah sesuai dengan prosedur dan kewenangannya karena syarat formil maupun syarat materiil telah dipenuhi. ;-----
4. Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No.17399/Kelurahan Sukatani, tanggal 16-01-2019, Surat Ukur No.01846/Sukatani/2018 tanggal 16-08-2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairlian adalah merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997 dan Surat Ukur No.21232/Desa Sukatani dengan luas 96 (sembilan puluh enam) meter persegi. ;-----
5. Bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997 dan Surat Ukur No.21232/Desa Sukatani dengan luas 96 (sembilan puluh enam) meter persegi mejadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang teregister dalam perkara No.91/Pdt,G/2014/PN.Jkt.Sel antara Helmi Mairlian sebagai Penggugat melawan Artini Rohana Murni Hutagalung sebagai Tergugat, PT. Bank Arta Graha Internasional Tbk sebagai Turut Tergugat I, Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Turut Tergugat II dan telah di putus pada tanggal 12 Juni 2014 yang amar putusannya antara lain :-----

Hal. 19 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek.;-----
 - Menyatakan bahwa Penggugat (Helmi Mairlian) adalah satu-satunya pemilik atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4080/Desa Sukatani, yang hak guna bangunannya akan berakhir pada tanggal 5 Oktober 2015. Tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung. ;-----
 - Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasioanl Kota Depok, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat II bahwa karena PT. Bank Nasional telah diambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), maka fasilitas pinjaman KPR tersebut di atas diambil alih oleh Turut Tergugat I. ;-----
 - Menyatakan putusan ini sebagai pengganti Akta Perjanjian Jual Beli dan dapat dipergunakan sebagai media untuk proses peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). ;-----
6. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.91/Pdt,G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4080/Desa Sukatani, tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung haknya telah beralih kepada Helmi Mairlian. ;-----
7. Bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997 dan Surat Ukur No.21232/Desa Sukatani berakhir haknya pada tanggal 5 Oktober 2015 dan tanahnya menjadi tanah negara yang dikuasai langsung oleh Negara. ;-----
8. Bahwa tanah negara bekas Hak Guna Bangunan (HGB) No.4080/Desa Sukatani atas dasar permohonan dari Helmi Mairilian diberikan hak milik sesuai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 14-09-2018 No.223/HM/BPN-10.27/2018 dan didaftarkan haknya terbit Sertipikat Hak Milik No.17399/Sukatani, Surat Ukur tanggal 16-08-2018 No.01846/SUKATANI/2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama HEMI MAIRILIAN. ;-----
9. Bahwa atas dasar uraian Tergugat Point 5 sampai dengan 8 di atas maka dalil Penggugat dalam surat gugatan :-----
- halaman 14 point 3 yang menyatakan Penggugat masih berhak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.4080/Desa Sukatani harus di tolak

Hal. 20 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dikesampingkan karena telah beralih berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 91/Pdt,G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014;:-

- halaman 14 point 3 sampai dengan point 7 yang menyatakan Tergugat melanggar Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus ditolak dan dikesampingkan harus ditolak dan dikesampingkan karena Tergugat melaksanakan Undang-undang dalam hal ini melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.91/Pdt,G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. ;-----

- halaman 16 sampai dengan halaman 18 point 1 sampai dengan 7 yang menyatakan Tergugat menerbitkan Keputusan tidak berpedoman pada UUPA dan peraturan terkait, tidak cermat, tidak memberikan kepastian hukum, mengabaikan hak tergugat, tidak terbuka harus di tolak dan dikesampingkan. ;-----

- halaman 19 sampai dengan 20 point 36 sampai dengan 44 yang menyatakan Tergugat menerbitkan keputusan tidak sesuai prosedur harus di tolak dan dikesampingkan, karena putusan tersebut di terbitkan dengan persyaratan dan prosedur sesuai peraturan perundangan yang berlaku. ;----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berkenan memutuskan dengan putusan :-----

I. DALAM EKSEPSI

;-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----
- Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan menerima eksepsi Tergugat serta menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur gugatan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA

;-----

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). ;-----
- Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No.17399/Sukatani, Surat Ukur tanggal 16-08-2018 No.01846/SUKATANI/2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama HEMI MAIRILIAN. ;-----

Hal. 21 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Mei 2019 di persidangan, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :-----

A. DALAM EKSEPSI ;-----

1. OBSCUUR LIBEL;-----

Ketidakjelasan Objek Sengketa;-----

Bahwa dalam alasan-alasan dan dalil-dalil Gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor: 17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairilian yang diajukan oleh “HIROYAMA TUMANGGOR, SH, MA & REKAN”, yang beralamat di Jl. Kemang Sukatani No. 6, Rt. 003, Rw. 010, Cimanggis, Depok, selaku Penerima Kuasa dari Penggugat dalam Point 43 yakni “*Bahwa karena Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani tanggal 16 Agustus 2018 sebagai dasar terbitnya Objek Gugatan mengandung cacat hukum. Dan digugurkan atau dibatalkan, maka keberadaan Objek Gugatan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 17399/Kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 atas nama Helmi Mairilian menjadi cacat Hukum dan Menyalahi Prosedural Administrasi Pertanahan*”;-----

Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat tersebut adalah hal yang absurd, mengada – ada dan tidak dapat dibuktikan bahwa Akta yang dijadikan dasar untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairilian mengandung cacat hukum, karena hingga saat ini Putusan Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 91/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang diputuskan tanggal 12 Juni 2014 tidak pernah dinyatakan cacat hukum oleh Instansi yang berwenang, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor:

Hal. 22 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/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)



17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairilian tersebut adalah sah secara hukum sehingga Tergugat tidak keliru dalam menerbitkan Sertifikat Hak Hak Milik Nomor: 17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairilian. ;-----

B. Dalam Pokok Perkara ;-----

1. Bahwa segala hal yang telah Tergugat Intervensi uraikan pada bagian eksepsi diatas dinyatakan merupakan bagian (dan terulang) pada jawaban pokok perkara ini. ;-----
2. Bahwa Tergugat Intervensi menyatakan menolak dengan tegas Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairilian, kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat Intervensi. ;-----
3. Bahwa Tergugat Intervensi menolak dalil Penggugat mengenai tidak cermat dan hati-hati dalam menggunakan putusan verstek a quo dalam menerbitkan Objek Gugatan yang dilakukan Tergugat pada point nomor 30, 36 sampai dengan point nomor 38 dengan alasan-alasan sebagai berikut:-----

a. Bahwa Tergugat telah benar dan tepat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairilian. ;-----

b. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairilian adalah berdasarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah berkekuatan hukum tetap (*verstek*) telah sah yang menjadi dasar Tergugat untuk menerbitkan objek perkara *a quo*. ;-----

c. Bahwa Tergugat Intervensi menolak dalil Penggugat dalam point 32 sampai point 34, dengan alasan :-----



1. Bahwa sebelum Penggugat Intervensi telah memberitahukan baik secara lisan maupun tertulis kepada Penggugat sehubungan dengan telah beralihnya Hak Tagih Kreditur PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk selaku penerima pengalihan secara cessie dari Badan Penyehatan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Penyerahan dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No.14 tanggal 29 September 2000 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Moendjiati Soegito,SH., Notaris di Jakarta, piutang-piutang PT. Bank Nasional yang diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) telah dialihkan kepada PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk. Dan PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk telah pula memberitahukan kepada Penggugat perihal pengalihan piutang tersebut diatas, terbukti dengan adanya pernyataan Penggugat dalam point 24 sampai dengan point 28, akan tetapi pihak "Penggugat tidak memiliki itikad baik" dalam penyelesaian kewajibannya sehingga Pihak PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk akhirnya mengalihkan tagihan piutang nya secara cessie kepada Penggugat Intervensi. ;-----
2. Bahwa sebagai bahan referensi perihal "Pemindahan Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan" sebagai landasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara, dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut:-----
 - a. Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 menyatakan antara lain :-----

- Ayat (1) : *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan*

Hal. 24 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya ;-----

- *Ayat (2) : Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan ;-----*

b. Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan antara lain :-----

- *Ayat (1) : Pencantuman perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan hakim / Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan yang bersangkutan ;-----*
- *Ayat (2) : Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:-----*

1. *Salinan resmi penetapan atau Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi ;-----*



2. Sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ;-----
3. Identitas pemohon. ;-----

c. Abstrak Hasil Penelitian (tesis) yang dilakukan oleh Rita Nurjanah, SH., Fakultas Hukum Program Studi Kenotariatan Universitas Airlangga Semarang yang dapat diunduh (download) dari http://alumni.unair.ac.id/kumpulan_/4177850837_abs.pdf dengan abstrak antara lain :-----

“Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari suatu pihak kepada pihak lain berdasarkan putusan pengadilan. Banyak permasalahan-permasalahan yang muncul atas kepemilikan hak atas tanah yang tidak jarang sampai ke pengadilan, salah satu contoh kasus yang dibawa kedalam persidangan Pengadilan Negeri yaitu Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 588/Pdt.G/2008/PN.Sby, suatu kasus peralihan hak atas tanah diawali dengan kasus hutang piutang antara perorangan dengan jaminan hak milik atas tanah, dalam kasus ini tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk memproses peralihan hak milik yang dijadikan jaminan kepada penggugat, kemudian penggugat memohon kepada pengadilan untuk mengabulkan proses peralihan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut. Sasaran penyusun dalam tesis ini apakah putusan pengadilan dapat dijadikan dasar proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, kemudian apakah pengadilan negeri mempunyai kewenangan untuk mengabulkan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dan menerbitkan duplikat sertifikat. Pendekatan ini menggunakan pendekatan yuridis normative, dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten



untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah". ;-----

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa putusan pengadilan dapat dijadikan dasar untuk proses peralihan hak milik atas tanah, dan hakim berwenang untuk memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menerbitkan duplikat serta menyatakan bahwa sertifikat asli tidak berlaku lagi, hal ini didasarkan pada ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Undang Undang Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Kekuasaan Kehakiman ;-----

- d. Putusan Perkara No. 424/Pdt.G/2009/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 20 April 2010 yang dalam pertimbangan hukum dan salah satu amar putusannya (butir. 4) (halaman 9 s/d 10), Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum dan putusan sebagai berikut:-----

Tentang Pertimbangan Hukumnya ;-----

- Menimbang, bahwa PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk telah menjual kepada Penggugat Saut Palito Panggabean atas piutang yang dibelinya dari BPPN berupa hak tagih atas debitur Bunamin Makmur tersebut dengan kesepakatan harga Rp. 95.000.000.- (Sembilan puluh lima juta rupiah) dan Penggugat telah membayar lunas harga tersebut, sesuai Akta Perjanjian Jual Beli Piutan Nomor 44 tanggal 21 Agustus 2009 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 45 tanggal 21 Agustus 2009 karenanya Penggugat Saut Palito Panggabean dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah type Dahlian AB, Blok A-7, Kaveling No. 26 di Perumahan Taman

Hal. 27 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Pabuaran Tangerang, Desa/Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat) ;-----

- Menimbang bahwa untuk keperluan balik nama dipandang perlu untuk memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang (Turut Tergugat) untuk memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 136 atas tanah dan bangunan tersebut diatas dari atas nama Tergugat I Bunamin Makmur menjadi atas nama Penggugat Saut Palito Panggabean. ;-----

3. Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas kiranya sudah cukup dasar hukum bagi Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairlian. ;-----

4. Bahwa Tergugat Intervensi telah pula mengajukan secara tertulis agar persoalan kewajiban Penggugat dapat diselesaikan secara musyawarah, akan tetapi surat pemberitahuan dan surat peringatan dari Penggugat Intervensi tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat, oleh karenanya Penggugat Intervensi merkesimpulan bahwa Penggugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah hukum Republik Indonesia. ;-----

4. Bahwa dengan demikian jelas gugatan Penggugat hanya merupakan dalil-dalil imajinatif, prasangka negatif dan tidak dapat dibuktikan karena tidak didukung dengan alat-alat bukti dan fakta hukum yang memadai, sehingga patut dan beralasan hukum jika gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, atau dinyatakan tidak dapat diterima. ;-----

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, mohon kiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:-----



MENGADILI

I. DALAM

EKSEPSI :-----

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Intervensi untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

Atau ;-----

II. DALAM POKOK

PERKARA :-----

1. Menolak gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor: 17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairlian ;-----
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor: 17399/kel Sukatani tanggal 16 Januari 2019 dengan Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018 tanggal 16 Agustus 2018 seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairlian ;-----
3. Membebaskan segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat ;-----
4. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul upaya hukum lainnya yang diajukan oleh Para Pelawan, verzet, banding dan/atau kasasi ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex aequo et Bono*);-----

Bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 23 Mei 2019, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Dupliknya tertanggal 13 Juni 2019, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti P – 1 A sampai dengan Bukti P – 11, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

1. P – 1 A : Fotocopy Surat Persetujuan Prinsip Kredit Nomor 027/E.04/08.50 tertanggal 16 Januari 1996 (sesuai dengan aslinya) ;-----
2. P - 1 B : Fotocopy Repayment Schedule (Jadwal Pembayaran Angsuran Kredit atas nama Artini Rohana (sesuai dengan aslinya) ;-----
3. P – 2 : Fotocopy Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel tertanggal 12 Juni 2014011996 Nomor. 21232/1996, Luas 96 M2 (sesuai dengan fotocopy) ;-----
4. P – 3 : Fotocopy Official Receipt (Kuitansi) No. O.R : 001113 Tanggal 18 Januari 1996 sebesar Rp. 40.921.000,- (sesuai dengan aslinya) ;--
5. P – 4 : Fotocopy Surat Keterangan No.074/RT.001-RW.026// Surat Keterangan/VI/2019 (sesuai dengan aslinya) ;-----
6. P – 5 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 NOP. 32.78.007.008.011-1381.0 atas nama Artini Rohana Hutagalung tertanggal 4 Januari 2017 (sesuai dengan aslinya) ;-----
7. P – 6 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 17399 Kelurahan Sukatani, Surat Ukur Tanggal 16-08-2018, Nomor 01846/Sukatani/2018 luas 96 M2 atas nama Helmi Mairlian tertanggal 16 Januari 2019 (sesuai dengan aslinya) ;-----
8. P – 7 : Fotocopy berwarna Tanah dan bangunan (rumah) objek perkara milik Penggugat (sesuai dengan print out) ;-----

Hal. 30 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. P – 8 : Fotocopy Informasi Perbankan dalam pusaran krisis moneter 1997-1998 (sesuai dengan print out) ;-----
10. P – 9 : Fotocopy Surat Keterangan dari Irane Rajagukguk (sesuai dengan aslinya) ;-----
11. P – 10 : Fotocopy Surat Keterangan dari Amran Raja Gukguk (sesuai dengan aslinya) ;-----
12. P – 11 : Fotocopy Surat Keterangan dari Catur Yayuk Krissanti (sesuai dengan aslinya) ;-----

Bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan asli atau Fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti T – 1 sampai dengan Bukti T – 14, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

1. T – 1 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor. 17399/Sukatani, Kecamatan Tapos, atas nama Helmi Marlian, Surat Ukur Nomor. 01846/Sukatani/2018, tanggal 16-08-2018, Luas 96 M2 terbit tanggal 16-01-2019 (sesuai dengan aslinya) ;-----
2. T – 2 : Fotocopy Sampul Warkah atas nama Helmi Mairlian tertanggal 20 Desember 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
3. T – 3 : Fotocopy Surat Permohonan Helmi Mairlian kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
4. T – 4 : Fotocopy Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 4080/Sukatani, atas nama Ny. Artini Rohana Murni Hutagalung, Surat Ukur tanggal 4-1011996 Nomor. 21232/1996, Luas 96 M2 (sesuai dengan aslinya) ;-----
5. T – 5 : Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 223/HM/BPN-10.27/2018 tertanggal 14 September 2018. (sesuai dengan aslinya) ;-----
6. T – 6 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Pemohon Helmi Mairlian (sesuai dengan aslinya) ;-----
7. T – 7 : Fotocopy Surat Pendaftaran Keputusan Hak tertanggal 20 Desember 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
8. T – 8 : Fotocopy Surat Perintah setor atas nama Helmi Mairlian tertanggal 20 Desember 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
9. T – 9 : Fotocopy Tanda Terima Dokumen atas nama Helmi Mairlian tertanggal 20 Desember 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----

Hal. 31 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/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

10. T – 10 : Fotocopy Surat Setoran Bea Peroleh Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB atas nama Helmi Mairlian tertanggal 10 Desember 2018 (sesuai dengan aslinya) ;-----
11. T – 11 : Fotocopy Petikan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor 648.11/67/6494/TKB/1999 tentang Izin Mendirikan Bangunan An. H. NAZIF AKTB/PT. PADATAMA KARYA di Desa Sukatani Kecamatan Cimanggis Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----
12. T – 12 : Fotocopy Putusan Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 12 Juni 2014 (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----
13. T – 13 : Fotocopy Peta Bidang Tanah NIB. 10.27.10.05.18989 Nomor 1054/2018 tertanggal 16 April 2018 (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----
14. T – 14 : Fotocopy Bukti Setoran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Ny. Artini Rohana Murni Hutagalung tertanggal 3 September 2018 (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----

Bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti T.II.Int – 1 sampai dengan Bukti T.II.Int – 8, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

1. T.II.Int – 1 : Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 12 Juni 2014 (sesuai dengan fotocopy) ;-----
2. T.II.Int – 2 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor. 17399/Sukatani, Kecamatan Tapos, atas nama Helmi Marlian, Surat Ukur Nomor. 01846/Sukatani/2018, tanggal 16-08-2018, Luas 96 M2 terbit tanggal 16-01-2019 (sesuai dengan aslinya) ;-----
3. T.II.Int – 3 : Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor. 15 Tanggal 17 Januari 1996 atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung dihadapan Notaris Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H. (sesuai dengan aslinya) ;-----
4. T.II.Int – 4 : Fotocopy Akta Pengakuan Hutang Nomor. 16 Tanggal 17 Januari 1996 atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung dihadapan Notaris Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H. (sesuai dengan aslinya) ;-----

Hal. 32 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. T.II.Int – 5 : Fotocopy Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 2 tanggal 4 Juli 2011 atas nama Helmi Mairlian dihadapan Notaris Myra Yuwono S.H. (sesuai dengan aslinya) ;-----
6. T.II.Int – 6 : Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 1 tanggal 4 Juli 2011 atas nama Helmi Mairlian dihadapan Notaris Myra Yuwono S.H. (sesuai dengan aslinya) ;-----
7. T.II Int – 7 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Helmi Mairlian tertanggal 26 Pebruari 2019 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
8. T.II Int – 8 : Fotocopy Petikan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor 648.11/67-98/6494/TKB/1999 tentang Izin Mendirikan Bangunan An. Nazif Akib/PT. Padatama Karya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain mengajukan pembuktian dengan surat, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang untuk didengar keterangannya yang bernama **VONNY IRENE RAJAGUKGUK** akan tetapi tidak dibawah sumpah dikarenakan merupakan anak kandung Penggugat :--
VONNY IRENE RAJAGUKGUK, Pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :--

- Menyatakan sebagai anak kandung Penggugat ;-----
- Menyatakan bahwa tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----
- Menyatakan bahwa bertempat tinggal di bertempat tinggal di Perumahan Bumi Cimanggis Indah dan selama tinggal di rumah tersebut tidak pernah mendapatkan surat atau orang yang datang ke rumah untuk pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Depok maupun tidak ada orang yang datang untuk membeli rumah tersebut, dan tanyakan kepada tetangga-tetangga yang kebetulan tinggal lebih lama dan menerangkan kalau rumah yang ditempati mau dibeli sama Sdr. Helmi Mairlian dan sering kerumah sebelum tinggal dirumah itu karena waktu itu rumah orang tua sedang disewa/kontrakkan, Sdr. Helmi Mairlian memberitahukan kepada tetangga kalo rumah ini sudah menjadi milik Bank Artha Graha yang kebetulan Sdr. Helmi Mairlian sebagai Deep Koleptornya ;-----

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak akan mengajukan saksi atau ahli walaupun telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim ;-----

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya dengan kesimpulan tertanggal 1 Agustus 2019, yang isi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

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

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan serta untuk mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dalam Putusan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan secara lengkap dalam Duduk Sengketa tersebut di atas;-----

-

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan pembatalan disertai pencabutannya oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 17399/Kelurahan Sukatani, Tanggal 16 Januari 2019, Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018, Tanggal 16-8-2018, seluas 96 M2, atas nama Helmi Mairlian, selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa (*vide* bukti P-6= bukti T-1= bukti T.II.INT.2); -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat *a quo*, Tergugat telah menanggapi melalui Jawaban Tergugat tertanggal 16 Mei 2019, yang berisi Eksepsi dan Jawaban atas pokok sengketanya, yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa *in litis* Majelis Hakim telah menerima permohonan pihak ketiga, yakni Helmi Mairlian sebagai pemegang objek sengketa *a quo* telah mengajukan permohonan untuk menjadi pihak sebagaimana permohonannya tertanggal 7 Mei 2019 dan berdasarkan Putusan Sela Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG tertanggal 9 Mei 2019, Helmi Mairlian telah ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat *a quo*, Tergugat II Intervensi telah menanggapi dalam Jawaban tertanggal 16 Mei 2019, yang berisikan Eksepsi dan Jawaban pada pokok sengketanya, yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa objek sengketa diterbitkan

Hal. 34 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi *a quo*, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi melalui Repliknya tertanggal 23 Mei 2019, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta tetap pada gugatannya semula;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat *a quo*, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 13 Juni 2019, yang pada pokoknya keberatan dan menolak dalil-dalil Replik Penggugat serta tetap pada Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebelumnya;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta Pokok Sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu syarat formal gugatan mengenai kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung atas objek sengketa *in litis* sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Ketentuan Pasal 47 *juncto* Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan pengertian keputusan tata usaha negara ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata”; -----

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati objek sengketa *in litis* yang diterbitkan oleh Tergugat (*vide* bukti P-6= bukti T-1= bukti T.II.INT.2) dikaitkan dengan unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *in litis* secara kumulatif telah memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagai berikut: -----

- Konkrit, yakni objek sengketa memutuskan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 17399/Kelurahan Sukatani, Tanggal 16 Januari 2019, Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018, Tanggal 16-8-2018, seluas 96 M², atas nama Helmi Mairlian (*vide* bukti P-6= bukti T-1= bukti T.II.INT.2);-----

Hal. 35 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Individual: artinya Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* tidak ditujukan untuk umum, melainkan telah jelas kepada siapa ditujukan, baik terhadap alamat maupun hal yang dituju, demikian halnya Surat Keputusan Objek Sengketa adalah ditujukan pribadi kepada : Helmi Mairlian sebagai orang;-----
- Final: artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah merupakan keputusan akhir yang dapat dilaksanakan, artinya akibat hukum yang ditimbulkan serta yang dimaksudkan sudah merupakan akibat hukum yang definitif, dengan diterbitkannya Surat Keputusan objek sengketa oleh Tergugat sudah bersifat definitif tanpa memerlukan adanya persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain; -----
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata: artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus mampu menimbulkan perubahan terhadap suatu hubungan hukum yang telah ada, mengubah status hukum atau melahirkan hubungan hukum baru, dengan terbitnya objek sengketa telah menimbulkan atau berpotensi menimbulkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak kepada ; Helmi Mairlian;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan *a quo*, Majelis Hakim berpendapat objek sengketa *in litis* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004; -----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa *in litis* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dipertanyakan keabsahannya oleh Penggugat, maka permasalahan tersebut merupakan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Selain itu karena tempat kedudukan Tergugat masuk dalam wilayah hukum Provinsi Jawa Barat, dengan demikian menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya (*vide* Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan *a quo*, maka objek sengketa *in litis* yang merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam undang-undang peradilan tata usaha negara *a quo* dimaknai juga sebagai keputusan pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif atau

Hal. 36 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelenggara negara lainnya sebagaimana ditentukan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain mengajukan Jawaban dalam pokok sengketa, juga telah mengajukan Eksepsi. Bahwa oleh karena adanya eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, maka sistematika tentang pertimbangan hukumnya adalah;-----

- I. Pertimbangan Hukum Dalam Eksepsi;-----
- II. Pertimbangan Hukum Dalam Pokok Perkara dengan pengecualian, jika eksepsi ditolak, baru Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pokok perkara, dan sebaliknya jika eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan dalam pokok perkaranya;-----

Menimbang, bahwa dengan mengikuti sistematika tersebut diatas, Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;-----

DALAM

EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat *a quo*, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut: ---

- 1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Absolut;-----
- 2. Eksepsi Mengenai Kapasitas Penggugat; -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat *a quo*, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya, yang pada pokoknya mengenai *obscuur libel*; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi *a quo*, dengan mempedomani ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka eksepsi-eksepsi *a quo* selain Eksepsi Kewenangan Pengadilan pada pokoknya merupakan Eksepsi Lain, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, eksepsi-eksepsi tersebut hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketanya, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagaimana pertimbangan hukum berikut ini; -----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Mengenai Kewenangan Absolut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat Mengenai Kapasitas Penggugat. Bahwa menurut Tergugat, isi eksepsi tersebut pada pokoknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas/legal standing untuk melakukan gugatan karena apa yang menjadi dasar alasan melakukan gugatan yaitu Penggugat merasa memiliki dan menguasai tanah yang beralaskan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997 dan Surat Ukur No. 21232/Desa Sukatani dengan luas 96 (sembilan puluh enam) meter persegi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.91/Pdt,G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 telah beralih kepada Helmi Mairlian;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari isi Eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mengkaitkan dengan kepentingan Penggugat dalam pengajuan pembatalan objek sengketa, sehingga dapat dinyatakan Penggugat memiliki hak/legal standing in litis sebagaimana disyaratkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut "**Orang** atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi";-----

Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan syarat mutlak dan esensial yang harus diperhatikan dalam pengajuan gugatan. Kepentingan harus cukup dan layak serta memiliki dasar hukum sebagaimana dalam asas umum hukum acara dikenal dengan adagium "*no interest no action*" (tiada kepentingan tiada gugatan), yang berarti hanya orang atau badan hukum perdata yang memiliki kepentingan yang dapat bertindak sebagai Penggugat dalam pengajuan suatu gugatan;-----

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maupun dalam Penjelasan, tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kepentingan itu maka Majelis Hakim mengutip pengertian "Kepentingan", sebagaimana diuraikan oleh Indroharto, S.H. dalam bukunya Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II, halaman 37 cetakan Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 1999, disebutkan bahwa pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara, mengandung dua arti, yakni: -----

1. menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; -----
2. kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan; -----

Hal. 38 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat Indroharto *a quo*, menurut Majelis Hakim nilai yang harus dilindungi oleh hukum akan tercapai apabila terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan penerbitan objek sengketa;--

Menimbang, bahwa berikutnya menurut pendapat Dr. Philipus Hadjon, S.H., dkk, dalam bukunya Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta, Tahun 1995 (Cetakan IV halaman 324), menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan menggugat apabila ada hubungan kausal antara keputusan Tata Usaha Negara dengan kerugian atau kepentingannya, artinya kerugian itu adalah akibat langsung dari terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga Majelis Hakim menilai Penggugat harus dapat membuktikan dalil dalam gugatannya mengenai adanya suatu kerugian yang nyata didasari oleh fakta hukum berdasarkan bukti-bukti konkrit, dimana terdapat kerugian yang timbul sebagai akibat terbitnya objek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa berkaitan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut diatas, apakah Penggugat (Artini Rohana Murni Hutagalung) mempunyai kualitas untuk didudukkan sebagai Penggugat dan ada kepentingan yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa *a quo* yang dimohonkan oleh
Penggugat
untuk
dibatalkan;-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-11, dengan tidak mengajukan saksi/atau ahli. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan berdasarkan dalil-dalil gugatannya yang pada pokoknya:-----

1. Bahwa Penggugat telah menguasai secara sah dan tanpa melawan hukum sebidang tanah perumahan Bumi Cimanggis, Kecamatan Cimanggis, sesuai dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor. 4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997, surat ukur Nomor 21232/Desa Sukatani dengan luas 96M2, yang diperoleh Penggugat semenjak 18 Januari 1996 yang dibeli dari PT. Padatama Karya ,berikut sebuah rumah di atasnya dari Pengembang/Depoloper PT. Padatama Karya menggunakan fasilitas KPR dari Bank
Nasional;

2. .Bahwa atas penguasaan bidang tanah *a quo*, Penggugat telah melakukan pembayaran pencicilan ke Bank Nasional dan Penggugat berhenti melakukan pembayaran pencicilan dikarenakan Bank Nasional terkena dampak krisis moneter dan pailit, oleh karena tersebut diatas Penggugat dinyatakan telah memiliki hutang ke Bank Artha Graha karena telah terjadi peralihan hutang dari

Hal. 39 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Nasional ke Bank Artha Graha. yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.91/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani yang tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung haknya telah beralih kepada Helmi Mairlian dan menyebabkan kepentingan Penggugat dirugikan;-----

3. Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997, surat ukur Nomor.21232/Desa Sukatani dengan luas 96M2 tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung, ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam jawabannya masing-masing yang diterima oleh Majelis hakim dalam persidangan tanggal 16 Mei 2019 pada intinya :

1. Bahwa semula Sertipikat Hak Milik Nomor.17399/Kelurahan Sukatani, tanggal 16-01-2019, Surat Ukur No.01846/Sukatani/2008, tanggal 16-08-2018 dengan seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairlian adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997, surat ukur Nomor.21232/Desa Suakatani;-----
2. Bahwa atas penguasaan bidang tanah *a quo*, Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan ke Bank Nasional dan Penggugat berhenti melakukan pembayaran cicilan dikarenakan Bank Nasional terkena dampak krisis moneter dan Pailit, oleh karena tersebut diatas Penggugat dinyatakan telah memiliki hutang ke Bank Artha Graha karena telah terjadi peralihan hutang dari Bank Nasional ke Bank Artha Graha. yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.91/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014, Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani yang tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung haknya telah beralih kepada Helmi Mairlian dan menyebabkan kepentingan Penggugat dirugikan;-----
3. Bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan(HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997, surat ukur Nomor.21232/Desa Sukatani dengan luas 96 M2 menjadi obyek perkara di Pengadilan Jakarta Selatan dengan register dalam perkara No.91/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel antara Helmi Mairlian sebagai Penggugat melawan Artini Rohana Murni Hutagalung sebagai Tergugat, PT.Bank Arta Graha Internasional Tbk sebagai Turut Tergugat I, dan Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Turut Tergugat II dan telah diputus pada tanggal 12 Juni 2014;-----

Hal. 40 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.91/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung haknya telah beralih kepada Helmi Mairlian;-----
5. Bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan(HGB)Nomor.4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997 dan surat ukur Nomor.21232/Desa Sukatani berakhir haknya pada tanggal 5 Oktober 2015 dan tanahnya menjadi tanah negara yang dikuasai langsung oleh Negara;-----
6. Bahwa tanah negara bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani atas dasar permohonan dari Helmi Mairlian diberikan hak milik sesuai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 14-09-2018 No.223/HM/BPN-10.27/2018 dan didaftarkan haknya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.17399/Kelurahan Sukatani, tanggal16-01-2019, Surat Ukur No.01846/Sukatani/2008, tanggal 16-08-2018 ukur Nomor.21232/Desa Sukatani dengan seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairlian;-----

Menimbang, bahwa adapun Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-14, dan tidak mengajukan saksi atau ahli, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda bukti T.II.Intv-1 sampai dengan bukti T.II.Intv-8, dan tidak mengajukan saksi atau ahli, bukti-bukti *a quo* sebagaimana telah diuraikan secara lengkap dalam Duduk Sengketa tersebut di atas;-----

Menimbang, dari acara jawab menjawab antara para pihak dihubungkan dengan bukti surat-surat yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat telah membeli dari PT. Padatama Karya berikut sebuah rumah di atasnya dari Pengembang/Developer PT. Padatama Karya menggunakan fasilitas KPR dari Bank Nasional, berdasarkan perjanjian kredit dan pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Ny. Djunawati Soetarmono, S.H., selaku PPAT (*Vide* T-II.Int-2, bukti T-II.Int-3);-----
2. Bahwa Penggugat telah melakukan persetujuan prinsip kredit dengan Bank Nasional yang dibeli melalui developer PT. Padatama Karya (*Vide* bukti P-1A);--
3. Bahwa berdasarkan Official Receipt (kuitansi) melalui PT.Padatama Karya, Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan sisa hutang (KPR BANAS-Blok M) sebesar Rp.40.921.000 (*Vide* bukti P-3);-----
4. Bahwa Bukti P-5 berupa tanda pembayaran pajak bumi atas obyek pajak Bumi Cimanggung Indah Kavling P-1/6, atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung,

Hal. 41 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti *a quo* bukan merupakan dasar penentuan status hukum atau alas hak kepemilikan, namun hanya merupakan tanda pengenaan pajak dan tanda pembayaran pajak yang dikenakan kepada pemilik tanah atau yang menguasai tanah saat itu;-----

5. Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani tanggal 18 Januari 1997, surat ukur Nomor.21232/Desa Sukatani dengan luas 96M2 tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani telah berakhir haknya pada tanggal 5 Oktober 2015 dan tanahnya menjadi tanah negara yang dikuasai langsung oleh Negara (*vide* bukti T-4) ; -----
6. Bahwa Tuan Robin selaku Direksi untuk bertindak atas nama PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan telah terjadi perjanjian jual beli hutang dan perjanjian pengalihan hak atas tagihan, kepada Tuan Helmi Mairilian masing-masing telah dilakukan dihadapan notaris Myra Yuwono,SH, tertanggal 4 Juli 2011; (*vide* bukti T-II.Int-5, bukti T.II.Int-6);-----
7. Bahwa Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.91/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung haknya telah beralih kepada Helmi Mairilian (*Vide* bukti P-2= bukti T-7= bukti T.II.Int-1);-----
8. Bahwa tanah negara bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani atas dasar permohonan dari Helmi Mairilian diberikan hak milik sesuai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 14-09-2018 No.223/HM/BPN-10.27/2018 dan didaftarkan haknya terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor.17399/Kelurahan Sukatani, tanggal 16-01-2019, Surat Ukur No.01846/Sukatani/2008, tanggal 16-08-2018 dengan seluas 96 M2 tercatat atas nama Helmi Mairilian (*vide* bukti T-2, bukti T-3, bukti T-5, bukti T-6, bukti T-7, bukti T-8,bukti T-9, bukti T-10);-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta-fakta hukum tersebut diatas, ternyata tanah yang sertipikatnya menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah kembali menjadi tanah negara karena kepemilikannya telah berakhir, dikarenakan masa berlakunya hanya 20 Tahun yang telah berakhir hak pada tanggal 5-10-2015;-----

Menimbang, bahwa Penggugat memiliki tanah yang diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.4080/Desa Sukatani yang tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung kepemilikannya haknya telah berakhir karena masa

Hal. 42 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/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

jangka waktu yang diberikan selama 20 Tahun telah habis, karena Penggugat tidak memperpanjang masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan (*vide* bukti T-4);-----

Menimbang, bahwa Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.91/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 12 Juni 2014 tercatat atas nama Artini Rohana Murni Hutagalung haknya telah beralih kepada Helmi Mairlian (*vide* bukti P-2 = bukti T-7= bukti T.II.Int-1);-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mencermati bukti P-IA, dan bukti P-3 yang merupakan alas hak sebagai bukti menempati tanah objek sengketa oleh Artini Rohana Murni Hutagalung yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan pembatalan sertipikat a quo dikaitkan dengan bukti T-4, bukti P-2 = bukti T-7=bukti T.II.Int-1, telah berakhir masa hak kepemilikan Penggugat dan juga terjadi peralihan hak berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas dan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, Majelis Hakim tidak melihat adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah yang sertipikatnya menjadi objek sengketa karena sesuai dengan bukti P-1A dan bukti P-3 dihubungkan dengan bukti T-4, bukti P-2 = bukti T-7= bukti T.II.Int-1 tidak menunjukkan bahwa Penggugat masih memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa a quo, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan, bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas/legal standing untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk pembatalan sertipikat a quo karena tidak mempunyai kepentingan hukum atas objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan atas bidang tanah sebagaimana tercatat dalam Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 17399/Kelurahan Sukatani, Tanggal 16 Januari 2019, Surat Ukur Nomor: 01846/Sukatani/2018, Tanggal 16-8-2018, seluas 96 M², atas nama Helmi Mairlian, (*vide* bukti P-6= bukti T-1= bukti T.II.Int-2), dengan demikian Eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak memiliki kapasitas menggugat beralasan hukum dinyatakan diterima;-----

Menimbang, bahwa karena Eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak memiliki kapasitas atau tidak memiliki *legal standing* telah dinyatakan diterima, maka terhadap Eksepsi Lainnya yang telah diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan selanjutnya

Hal. 43 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pokok sengketa;

DALAM POKOK SENGKETA: -----

Menimbang, bahwa karena Eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak memiliki kapasitas atau tidak memiliki *legal standing* telah dinyatakan diterima, maka pertimbangan lebih lanjut yang berkenaan dengan pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan beralasan hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini; -----

Menimbang, bahwa dalam proses penyelesaian sengketa *in litis*, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 100 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan permasalahan hukum sengketa *in litis*, sedangkan terhadap bukti-bukti tidak relevan dengan sengketa *in litis* tidak dipertimbangkan, namun tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini; -----

MENINGAT Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;-----

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI: -----

- Menerima eksepsi Tergugat Mengenai Kapasitas/*Legal Standing* Penggugat; ---

DALAM POKOK SENGKETA: -----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);----

Hal. 44 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 382.000,- (tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari **Kamis**, Tanggal 8 Agustus **2019** oleh kami **JULIAH SARAGIH, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **ANNA LEONORA TEWERNUSSA, S.H., M.H.** dan **Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si., S.H., M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari Kamis, Tanggal 15 Agustus **2019** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **HERU TJAHHJONO S.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, serta dihadiri oleh Penggugat atau Prinsipal, Kuasa Hukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi Prinsipal;-----

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

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

ANNA LEONORA TEWERNUSSA S.H., M.H.

Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

HERU TJAHHJONO, S.H.

Perincian biaya Perkara :

1. Pendaftaran gugatan	:	Rp. 30.000,-
2. ATK	:	Rp. 125.000,-
3. Panggilan-panggilan	:	Rp. 195.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	:	Rp. -
5. PNPB Panggilan	:	Rp. -
6. Redaksi	:	Rp. 10.000,-
7. Leges	:	Rp. 10.000,-
8. Materai Penetapan	:	Rp. 6.000,-
9. Materai	:	Rp. 6.000,-
Jumlah	:	Rp. 382.000,-

tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah

Hal. 45 dari 46 hal. Putusan Nomor: 16/G/2019/PTUN.BDG

