



PUTUSAN
Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

HENDRI FARIZAL, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kebayoran View Jalan Wijaya II Blok C Nomor 6, RT 05, RW 06, Kelurahan Pondok Aren, Kota Tangerang, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya bernama **UPA LABUHARI, S.H., M.H.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada **LawFirm LABUHARI-LATU**, beralamat di Jalan Villa Permata Gading Blok A5 Nomor 48, Kelapa Gading, Jakarta Utara. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/V/SK/LLP/2019, tanggal 2 Mei 2019;

Selanjutnya disebut sebagai-----**PENGUGAT**;

Lawan

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN, berkedudukan di Jalan Letnan Soetopo Lingkar Timur BSD Rawa Mekar Jaya Serpong, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Surat Kuasa Nomor 41/SK.36.07.600.MP.02.02/VI/2019, tanggal 3 Juli 2019, memberikan kuasa kepada:

1. Nama : Riduan, S.H., M.Si.;
NIP : 19650910 198703 1 004;
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Pertanahan;
2. Nama : Raden Agus Tepriadi;
NIP : 19620824 198702 1 001;
Jabatan : Kepala Subseksi Pengendalian Pertanahan;
3. Nama : Amrinif, S.H.;
NIP : 19860601 200903 2 002;



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

Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa,
Konflik dan Perkara;

4. Nama : Iwan Siswanto, S.T.;

NIP : 19621017 198503 1 021

Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengukuran dan
Pemetaan Kadastral;

5. Nama : Dewi Novita Sari, S.T.;

NIP : 19791128 200312 2 006;

Jabatan : Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak
Tanah & Pembinaan PPAT;

6. Nama : Dayinta Citra Sintaresmi, S.H.

NIP : 19901107 201402 2 004;

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;

7. Nama : Novita Elisabeth Pardede, S.H.;

NIP : 19891105 2011011 2 006;

Jabatan : Analis Permasalahan Pertanahan;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan PNS
pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan beralamat
di Jalan Letnan Soetopo Lingkar Timur BSD Rawa Mekar
Jaya Serpong, Kota Tangerang Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT**;

Dan

**2. PT BANK CHINA CONSTRUCTION BANK
INDONESIA Tbk**, berkedudukan di Daerah Khusus Ibu Kota
Jakarta yang beralamat di Sahid Sudirman Center, Lantai 15,
Jalan Jenderal Sudirman Kav. 86, Kelurahan Karet Tengsin,
Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat yang didirikan pada
tanggal 11 November 2016 berdasarkan Akta Pendirian
Notaris ELIWATY TJITRA, S.H., Nomor 58 tanggal 11
November 2016, penyesuaian dan perubahan terakhir
dengan Akta Nomor 44, Tanggal 14 Mei 2019 yang dibuat
oleh ELIWATY TJITRA, S.H., Notaris di Kota Jakarta Barat,
dalam hal ini diwakili oleh:

1. Agresius R. Kadiaman; dan
2. Junianto;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk. Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada:

1. Johanes Tarigan;
2. Parindungan Marpaung;
3. Maharani Lolita Suseno Putri;
4. Eliezer Waruwu;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk., memilih domisili hukum Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang beralamat di Sahid Sudirman Center, Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 86, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 024/SH-HK/LTGS/VI/19, tanggal 18 Juni 2019;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1;**
3. CERADEAS YULIANTO, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pakin Nomor 1 Apartement Mitra Bahari, RT. 008 RW. 001, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Halim Darmawan, S.H., M.H., C.L.A.;
2. Irwan Hidayat, S.H.M.H.;
3. Zein Munajat, S.H.;
4. Danu Harmuja, S.H.;
5. Achmad Syanif H.L., S.H.; dan
6. Kirmansyah, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada LAW FIRM HALIM & PARTNER yang beralamat di Jalan Perancis, Komplek Duta Bandara Permai Blok ZU. 8. Nomor 17, Jati Mulya, Kosambi, Dadap, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2019;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 2;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 26/PEN-DIS/2019/PTUN.SRG, tanggal 29 Mei 2019 Tentang Penetapan Gugatan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 26/PEN-MH/2019/PTUN.SRG, tanggal 29 Mei 2019 Tentang Penunjukan Majelis

Halaman 3 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG



- Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dan Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 26/PEN-PPJS/2019/PTUN.SRG, tanggal 29 Mei 2019 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 26/PEN-PP/2019/PTUN.SRG, tanggal 29 Mei 2019 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
 4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 26/PEN.HS/2019/PTUN.SRG, tanggal 3 Juli 2019 tentang Penetapan Hari Sidang Yang Terbuka Untuk Umum;
 5. Putusan Sela Nomor 26/G/2019/PTUN-SRG, tanggal 17 Juli 2019;
 6. Memeriksa dan mempelajari bukti Para Pihak;
 7. Memeriksa dan mendengarkan keterangan Saksi-Saksi dari Tergugat II Intervensi 2;
 8. Mempelajari Berkas Perkara Nomor 26/G/2019/PTUN-SRG;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tanggal 28 Mei 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 Mei 2019, dengan Register Perkara Nomor 26/G/2019/PTUN-SRG, sebagaimana telah diperbaiki terakhir pada tanggal 3 Juli 2019 dengan mengajukan dasar dan alasan Gugatan sebagai berikut:

Bahwa yang menjadi Objek Gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini adalah Surat keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat berupa:

1. Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur yang diterbitkan pada tanggal 23 Desember 1996 dengan Luas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345 tanggal 6 Nopember 1996 yang semula atas nama HENDRI FARIZAL kemudian beralih menjadi atas nama CERADEAS YULIANTO;
2. Pengesahan Hak Tanggungan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur atas nama Ceradeas Yulianto yang diterbitkan pada tanggal 14 Maret 2018;

I. TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN

Gugatan yang didaftarkan oleh kuasa Hukum Penggugat sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa pengajuan gugatan sengketa TUN harus diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkan, diketahui serta diterimanya objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat mengetahui bahwa tanah miliknya betul-betul sudah bukan miliknya lagi setelah Penggugat menerima menerima tembusan Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP) dari Polda Metro Jaya ke Kejati DKI pada tanggal 18 Maret 2019. Sebelumnya, walaupun Penggugat telah diintimidasi oleh Ceradeas Yulianto dengan berbagai cara, ia tidak menggubrisnya. Keterangan Ceradeas Yulianto bahwa Tanah Miliknya itu sudah dibeli berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 51 tahun 2017 yang dibuat dihadapan PPAT Syaifuddin Zuhri, S.H.,M.Kn. pada tanggal 7 Desember 2017, dipastikan tidak benar;

Dalam Surat SPDP itu disebutkan bahwa Laporan Ceradeas Yulianto tanggal 21 Februrair 2019 telah dimulai penyidikannya dimana Hendri Farizal diduga telah melakukan tindak pidana Memasuki Pekarangan Orang Lain Tanpa Izin dan Penggelapan Hak atas Benda Tidak Bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 dan 385 KUHP;

Dengan menerima tembusan SPDP Nomor B/3305/III/RES.1.24/2019/Datro itu, Penggugat benar-benar meyakini dirinya sudah tidak punya hak dan kewenangan atas tanah miliknya itu;

Untuk itu Penggugat menggugat Tergugat lewat Pengadilan TUN Serang Banten sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 tahun 1991 yang menyebutkan, bagi mereka yang tidak dituju oleh Suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut;

II. SESUAI PERMA NOMOR 6 TAHUN 2018;

Bahwa Penggugat sebelum membawa Gugatan ini ke Pengadilan TUN Serang telah mengikuti Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administrasi yang mengamanatkan pada Pasal 2 point 1 yang berbunyi "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif";

Bahwa Upaya Administratif telah ditempuh oleh PENGGUGAT lewat kuasa hukumnya dalam berkirir surat kepada Kepala BPN Kota Tangerang Selatan tanggal 8 Mei 2019 yang dasarnya mempertanyakan keberadaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik 945/Desa Pondok Kacang Timur yang telah berubah nama dari atas nama Penggugat Hendri Farizal menjadi Ceradeas Yulianto. Dan sampai hari ke 10 masa kerja, pengiriman Surat Penggugat kepada BPN Kota Tangerang Selatan belum dijawab atas surat tersebut apalagi memanggil Penggugat untuk diklarifikasi. Baru hari ke 23, tepatnya tanggal 31 Mei 2019, yang berarti 4 hari sesudah Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan TUN Serang, Surat Penggugat yang didaftarkan langsung ke Kantor BPN Kota Tangerang Selatan, dibalas oleh Tergugat. Dan itupun surat tersebut baru sampai di Penggugat empat hari kemudian tepatnya 4 Juni 2019;

III. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

- a. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah sengketa yang telah dibeli secara cicil berdasarkan AJB Nomor 2797/2002 yang dibuat dihadapan notaris Sri Lestari Roespinoedji, S.H. pada tanggal 29 Nopember 2002. Dan baru pada tanggal 16 Januari 2003 Penggugat memperoleh Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur dari TERGUGAT. Dan sejak itu sampai sekarang ini, tanah sengketa dikuasainya serta telah dibangun sebuah bangunan rumah yang disewakan kepada orang lain;
- b. Bahwa sampai saat gugatan ini diajukan ke PTUN, Penggugat merasa belum pernah memperjualbelikan tanah tersebut kepada siapapun. Dan belum pernah merasa menandatangani Akta Jual Beli atas tanah miliknya itu dihadapan notaris manapun di Kota Tangerang. Sehingga Penggugat meyakini bahwa Akta Jual Beli Nomor 51/2017 yang dibuat dihadapan Notaris Syaifuddin Zuhri, S.H.,M.Kn. pada tanggal 7 Desember 2017 sebagai dasar untuk membalik nama kepemilikannya oleh Ceradeas Yulianto ditenggarai sebagai Tidak Benar;
- c. Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur berubah nama menjadi Ceradeas Yulianto, Tergugat yang mensahkan Ceradeas Yulianto untuk menjaminkan Sertipikat yang dalam keadaan sengketa kepada Bank China Construction Bank Indonesia Tbk yang terdaftar dalam Hak Tanggungan Nomor 1599/2018. Perbuatan Penggugat ini dapat dianggap melanggar Pasal 11 sampai 13 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Selain itu melanggar Pasal 26 ayat 1-2 dan Pasal 27 sampai 30 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 6 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa Tergugat dalam membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur yang terletak di Persil Blok A2/11 dengan seluas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345/1996 tanggal 6 Nopember 1996 dari atas nama Hendri Farizal (Penggugat) menjadi Ceradeas Yulianto dengan alas hak AJB Nomor 51/2017 yang dibuat dihadapan Notaris Syaifuddin Zuhri pada tanggal 12 Desember 2017 adalah perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 serta Pasal 23 Undang-Undang Agraria Nomor 5 tahun 1960;
- e. Bahwa Tergugat dapat dengan mudahnya membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang timur yang terletak di Persil Blok A2/11 dengan seluas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345/1996 tanggal 6 Nopember 1996 dari atas nama Hendri Farizal (Penggugat) menjadi Ceradeas Yulianto dengan alas hak AJB Nomor 51/2017 pada tanggal 12 Desember 2017;
- f. Bahwa hanya dalam tempo lima hari sejak AJB Nomor 51/2017 dibuat oleh Notaris Syaifuddin Zuhri, S.H.,M.Kn., Sertipikat Hak Milik nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur yang terletak terletak di Persil Blok A2/11 dengan seluas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345/1996 tanggal 6 Nopember 1996 sudah dapat dirubah namanya oleh Tergugat atas nama Hendri Farizal (Penggugat) menjadi Ceradeas Yulianto; Perbuatan Tergugat ini melanggar Pasal 3 ayat 1 Petunjuk Pelaksanaan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Percepatan Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tangga;
- g. Bahwa dalam Pasal 3 ayat 1 Petunjuk Pelaksanaan Instruksi Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 yang ditandatangani oleh Hasan Basri Durin pada tanggal 12 Oktober 1998 disebutkan Bahwa kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Madya menetapkan jangka waktu Penyelesaian Permohonan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal sesuai Kondisi dan Kemampuan Kantor Masing-Masing dan menempati jangka waktu tersebut, dengan ketentuan bahwa untuk Permohonan yang diajukan oleh PPAT jangka waktu penyelesaiannya ditetapkan paling sedikit dua minggu lebih lama dari pada yang diajukan oleh Pemohon sendiri;
- h. Bahwa jika betul antara Penggugat dengan Ceradeas Yulianto telah terjadi jual beli atas tanah sengketa dihadapan Syaifuddin Zuhri, S.H.,M.Kn. dengan membuat AJB Nomor 51/2017 tanggal 07 Desember 2017,

Halaman 7 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



seharusnya diperlihatkan kwitansi jual belinya bahwa Penggugat telah menerima uang sekian besarnya dari Pembelinya dalam hal ini Ceradeas Yulianto. Tapi hal ini tidak dapat diperlihatkan baik oleh Ceradeas sebagai Pembeli maupun Syaifuddin Zuhri, S.H.,M.Kn. selaku PPAT. Dengan demikian balik nama itu kembali tidak memenuhi aturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 sebagaimana yang termaktub dalam pasal 2 sampai Pasal 7;

- i. Bahwa perbuatan Tergugat dalam membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur yang semula atas nama Hendri Farizal menjadi Ceradeas Yulianto, dengan menggunakan AJB Nomor 51/2017 yang diduga adalah tidak benar, sangat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- j. Bahwa Asas Pemerintahan Negara Yang Baik yang dilanggar oleh Tergugat adalah Asas Kepastian Hukum. Asas ini merupakan suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan cepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum, jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri dan maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang;
- k. Bahwa adanya kepastian hukum dalam suatu negara menyebabkan adanya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah. Dengan demikian pengertian asas kepastian hukum dalam penyelenggaraan negara yang baik adalah sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun. Hukum harus dapat menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu ataupun kelompok. Dalam asas kepastian hukum tidak boleh ada hukum yang saling bertentangan, hukum harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat umum. Dengan demikian tepatlah untuk mengatakan Tergugat telah berbuat tidak adanya kepastian hukum dalam perbuatannya mensahkan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang timur yang diterbitkan pada tanggal 23 Desember 1996 dengan seluas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345/1996, tanggal 6 Nopember 1996 yang semula atas nama Hendri Farizal kemudian beralih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Ceradeas Yulianto serta mendaftarkan sertifikat hak milik ini dalam buku tanah sebagai termasuk dalam hak tanggungan;

l. Bahwa selain itu Tergugat juga melanggar asas Profesionalitas dalam Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang timur yang diterbitkan pada tanggal 23 Desember 1996 dengan seluas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345/1996, tanggal 6 Nopember 1996 yang semula atas nama Hendri Farizal kemudian beralih menjadi atas nama Ceradeas Yulianto. Bahwa yang dimaksud dengan asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun standar profesionalitas meliputi: Tidak memutar balikkan fakta, berimbang, adil dan jujur. Meneliti semua kebenaran bahan yang dijadikan landasan hukum untuk bertindak agar tidak ada pihak yang dirugikan. Tapi dalam kenyataannya Tergugat bertindak dalam Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang timur yang diterbitkan pada tanggal 23 Desember 1996 dengan seluas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345/1996, tanggal 6 Nopember 1996 yang semula atas nama Hendri Farizal kemudian beralih menjadi atas nama Ceradeas Yulianto, tidak meneliti fakta yang ada bahwa antara Penggugat dengan Ceradeas Yulianto belum pernah berbuat jual beli tanah milik Penggugat yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 51/2017 yang dibuat dihadapan PPAT Syaifuddin Zuhri, S.H.,M.Kn.;

m. Bahwa Tergugat juga telah melanggar asas Akuntabilitas dalam penyelenggaraan pemerintahan yang baik pada pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang timur yang diterbitkan pada tanggal 23 Desember 1996 dengan seluas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345/1996, tanggal 6 Nopember 1996 yang semula atas nama Hendri Farizal kemudian beralih menjadi atas nama Ceradeas Yulianto;

Bahwa dalam asas akuntabilitas disebutkan, adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Kenyataannya yang diperbuat Tergugat dalam Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur yang

Halaman 9 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan pada tanggal 23 Desember 1996 dengan seluas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345/1996, tanggal 6 Nopember 1996 yang semula atas nama Hendri Farizal kemudian beralih menjadi atas nama Ceradeas Yulianto, merupakan suatu tindakan dari kegiatan penyelenggara negara yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat khususnya Penggugat;

n. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yakni obyek sengketa telah bersifat konkret, individual dan final yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yaitu hilangnya seluruh tanah Penggugat seluas 160 meter persegi sehingga sekarang ini, karena telah diterbitkan sertipikat hak milik atas nama orang lain yang sangat tidak berhak dan Tergugat telah mendaftarkan sertipikat itu dalam buku tanah sebagai barang Hak Tanggungan;

o. Bahwa selain itu keberadaan Penggugat sekarang ini dalam status diduga sebagai pelaku kejahatan penyerobotan rumah/tanah yang ancaman hukumannya penjara 4 tahun, akibat Tergugat mengalihkan nama pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 945 menjadi atas nama Ceradeas Yulianto sehingga jika Sertipikat Hak Milik Tergugat Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur tidak segera dikembalikan kepada Penggugat. Selain Penggugat kehilangan tanah yang sudah dikuasai lebih dari 20 tahun, juga akan mendekam dalam terali besi dengan ancaman 4 tahun penjara karena tuduhan berbuat pidana sebagaimana diatur dalam KUHP;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah kami uraikan di atas, selaku PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan TUN Serang Banten/Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGUGATseluruhnya.
2. Menyatakan batal/tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
 - 2.1. Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945 /desa Pondok Kacang Timur yang diterbitkan pada tanggal 23 Desember 1996 dengan luas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345 tanggal 6 November 1996 yang semula atas nama HENDRI FARIZAL kemudian beralih menjadi atas namaCERADEAS YULINTO;
 - 2.2. Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT dalam buku tanah tanggal 14 Maret 2018 sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat 1 poin



d Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut atau mencoret dari register buku tanah berupa:

3.1. Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik nomor 945 /Desa Pondok Kacang Timur yang diterbitkan pada tanggal 23 Desember 1996 dengan 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345 tanggal 6 November 1996 yang semula atas nama HENDRI FARIZAL kemudian beralih menjadi atas nama CERADEAS YULINTO;

3.2. Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT dalam buku tanah tanggal 14 Maret 2018 sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat 1 poin d Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim telah memanggil dan mengabulkan permohonan Para Pihak Ketiga yaitu, PT Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk dan Ceradeas Yulianto, berdasarkan Putusan Sela Nomor 26/G/2019/PTUN-SRG, Tanggal 17 Juli 2019, dan telah mendudukkan PT Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk sebagai Tergugat II Intervensi 1 dan Ceradeas Yulianto sebagai Tergugat II Intervensi 2;

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat pada Persidangan tanggal 17 Juli 2019 telah menyampaikan Jawaban tanggal 17 Juli 2019, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

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

1. Bahwa dari maksud dan tujuan dalam pengajuan surat Gugatan Penggugat adalah mempersoalkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa **Pendaftaran Peralihan Hak dan Pendaftaran Hak Tanggungan** atas:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur, terbit tanggal 23 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 30345, tanggal 06 November 1996, luas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) atas nama CERADEAS YULIANTO;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. yang menurut dalil Penggugat sebagai **Objek Perkara** Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Jo, Pasal 47 Undang Nomor 51 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.
2. Bahwa berdasarkan rumusan dalam Pasal 1 angka 10 Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setidaknya-tidaknya ada 3 (tiga) Unsur dari Sengketa tata usaha negara yaitu:
 - 1) Permasalahan hukum yang disengketakan merupakan bidang tata usaha negara;
 - 2) Subjek Hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat;
 - 3) Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara;
3. Bahwa terhadap obyek perkara telah menjadi obyek jaminan atas Hak Tanggungan berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 06/2018 tanggal 19 Januari 2018 yang dibuat oleh Herman Anaros, S.H., Hak Tanggungan Nomor 1599/2018 atas nama PT. BANK CHINA CONSTRUCTION BANK INDONESIA, Tbk disingkat CCB INDONESIA (Berkedudukan di Jakarta Selatan);
4. Bahwa penggugat telah salah dalam mendefinisikan dan mengartikan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan tindak lanjut dari perbuatan hukum perdata adalah keputusan yang dikecualikan sebagai obyek gugatan PTUN dengan penjelasan bahwa "Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata umpamanya keputusan yang menyangkut masalah jual beli yang dilakukan antara instansi pemerintah dan perseorangan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata";
5. Bahwa mengenai uraian di atas dalam hal ini Tergugat akan mempertegas status pencatatan obyek perkara dimaksud sebagai

Halaman 12 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG



tindaklanjut dari perbuatan perdata antara para pihak yang berkepentingan yaitu atas obyek yang dipermasalahkan berada dalam penguasaan pihak lain lalu dimohonkan pendaftaran peralihan hak dengan Akta Jual Beli yang merupakan bentuk perbuatan perdata antara pihak-pihak berkepentingan dan atas perbuatan perdata dimaksud telah ditindaklanjuti dengan perbuatan administrasi berupa pencatatan peralihan hak dan pembebanan dengan Hak Tanggungan;

6. Bahwa untuk adanya kepastian hukum terhadap hak keperdataan atas kepemilikan tanah dari 1 (satu) bidang tanah yang diakui milik 2 (dua) subjek hukum hak, tentunya harus adanya pembuktian siapa yang berhak berdasarkan surat bukti hak keperdataan atas kepemilikan tanahnya.

7. Bahwa untuk adanya kepastian hukum dari dalil permasalahan hukum dari sengketa bidang tanah, yang diangkat oleh Penggugat tersebut, tentunya merupakan domein peradilan umum/peradilan perdata, sebab peradilan umum/peradilan perdata yang berhak memeriksa dan memutus hubungan hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah antara bidang tanah sebagai objek hukum dengan subjek hukumnya selaku pemilik apakah sesuai dengan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata.

8. Bahwa secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa dalam perkara ini, karena dari permasalahan hukum yang sengketa *a quo* yang diajukan Penggugat, dari maksud dan tujuannya bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu, gugatan Penggugat, harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus *in litis* objek sengketa.

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KADALUARSA

1. Bahwa berdasarkan dalil surat Gugatan Penggugat pada Romawi I yang pada intinya menerangkan Penggugat **baru mengetahui adanya Surat Keputusan *in litis* objek sengketa** yang merugikan kepentingan Penggugat pada tanggal 18 Maret 2019, adalah patut untuk ditolak,



kerena dalam hal ini Penggugat telah berdusta, sebab Penggugat telah mengetahui tentang *in litis* objek sengketa jauh sebelum tanggal 18 Maret 2019 karena terdapat gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara Nomor **981/Pdt.G/2018/PN-TNG tanggal 11 Desember 2018;**

2. Bahwa Penggugat telah mengetahui keberadaan fisik dari Surat Keputusan *in litis* Objek Sengketa, dan dalam hal ini yang tidak dapat dipungkiri oleh Penggugat, karena terdapat gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara Nomor 981/Pdt.G/2018/PN-TNG tanggal 11 Desember 2018 yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya.

3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diketahui/diterimanya/diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terhadap pengajuan surat gugatan objek sengketa, oleh Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang-Undang, sebagaimana dimaksud dalam. Pasal 55 Undang-Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

C. OBSCUUR LIBEL (Gugatan Kabur)

1. Bahwa apabila merujuk dari dalil dalam posita gugatan Penggugat memperlakukan yang berkaitan dengan tidak sah pendaftaran balik nama akibat adanya peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dengan cara melawan hukum terhadap Surat Keputusan Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur dari atas nama Hendri Farizal menjadi ke atas nama Ceradeas Yulianto.

5. Bahwa dalam posita gugatan penggugat angka romawi III huruf a jelas-jelas mempersoalkan kepemilikan, dalam hal ini klaim Penggugat sebagai pemilik tanah, kemudian pada angka romawi III huruf b



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengklaim meragukan Akta Jual Beli atas tanah miliknya dihadapan Notaris, maka dari dalil-dalil posita gugatan tersebut dapat disimpulkan Penggugat sebenarnya mempersoalkan mengenai ketidakabsahan Akta Jual Beli dan mengklaim kepemilikan tanah, namun posita gugatan Penggugat menjadi kabur karena tidak sejalan dengan petitum yang dimohonkan yaitu meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan pencatatan balik nama dan Hak Tanggungan atas objek perkara, seharusnya dengan posita demikian Penggugat meminta untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dianggap penggugat salah.

6. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, seharusnya kuasa hukum Penggugat mengetahui mana yang disebut dengan adanya Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara dan mana yang disebut dengan sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seyogyanya gugatan Penggugat harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena materi Gugatannya Kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat dengan ini memohon dengan segala hormat, agar kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK SENGKETA;

1. Bahwa segala apa yang tercantum dalam Eksepsi diatur secara mutatis-mutandis, untuk itu dianggap telah termuat dalam pokok sengketa ini;

9. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;

Halaman 15 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



10. Bahwa Penggugat pada posita gugatannya Romawi III huruf a, b dan c adalah mempersoalkan mengenai kebenaran Akta Jual Beli yang menjadi dasar pencatatan Balik Nama, kerugian yang timbul atas perbuatan pendaftaran peralihan hak, pembebanan hak tanggungan obyek perkara dan keberatan karena merasa tidak pernah mengalihkan tanah miliknya kepada pihak manapun serta keberatan atas penerbitan obyek perkara dan pendaftaran peralihan-peralihan maupun pembebanan haknya, yang dalam hal ini Penggugat merasa tidak yakin atas kebenaran surat-surat yang mendasari terbitnya obyek sengketa *a quo*;

11. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Tergugat, perbuatan hukum yang menjadi dasar pencatatan peralihan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur dari atas nama HENDRI FARIZAL kepada CERADEAS YULIANTO adalah didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 51/2017 tanggal 07 Desember 2017 yang dibuat oleh Syaifuddin Zuhri, S.H., M.Kn., selaku PPAT yang mana pihak penjual dalam Akta Jual Beli tersebut adalah CERADEAS YULIANTO berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 189 tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Faridah, S.H., M.Kn.

12. Bahwa keberatan-keberatan Penggugat tersebut adalah memenuhi unsur-unsur Perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

2. "Perbuatan melawan hukum diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**, berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

3. Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

- a. ada perbuatan melawan hukum;
- b. ada kesalahan;
- c. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- d. ada kerugian.



13. Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus melawan hukum” adalah:

“Suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:

- a. *Hak orang lain, atau;*
- b. *Kewajiban hukumnya sendiri, atau;*
- c. *Kesusilaan yang baik, atau;*
- d. *Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda. “*

14. Sedangkan yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian” adalah “Suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materiil maupun im-materiil.”;

15. Kemudian dengan yang dimaksud “Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan”, adalah memiliki arti “Kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun dari kelalaian dari pihak tersebut”, dalam hal ini yang dimaksud dengan “kesengajaan” adalah “Suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si Pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut”, sedangkan definisi dari “kelalaian” adalah “Seseorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)”;

16. Kemudian dengan dimaksud atas “perbuatan itu harus ada hubungan kausal” yaitu berarti “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”;

17. Bahwa berdasarkan rumusan *HogeRaad* sebelum tahun 1919 sebuah Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dengan si pembuat sendiri;

18. Bahwa berdasarkan alasan hukum dari peristiwa hukum yang diuraikan oleh Penggugat dalam dalil romawi II huruf n, o dan o harus dibuktikan kebenarannya menurut hukum pada acara pemeriksaannya di peradilan umum, dalam hal ini untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum terhadap data surat/dokumennya pada akta autentik, yang dalam acara pemeriksaannya merupakan ranah hukum perdata, sedangkan untuk pembatalan terhadap pembebanan hak tanggungan atas obyek perkara haruslah terlebih dahulu dibuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dalam acara pemeriksaannya merupakan ranah hukum perdata pada peradilan umum terlebih mengingat asas hukum Hak



Tanggungan yang *Droit de suite* artinya selalu mengikuti objek yang dijamin (Tanah). Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang [hak tanggungan](#);

19. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil Penggugat Romawi II tentang alasan PTUN yang berhak/berwenang mengadili gugatan *aquo* adalah patut untuk ditolak sebab dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan Penggugat bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, tetapi substansi permasalahan yang sesungguhnya merupakan tindakan melawan hukum terhadap hak keperdataan atas kepemilikan tanah Penggugat, yang seharusnya diajukan pada peradilan umum/merupakan domain Peradilan Umum.

20. Bahwa pokok substansi dari gugatan Penggugat dan berdasarkan fakta hukum yang terkait (relevan), maka pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada perbuatan melawan hukum terhadap hak keperdataan (terkait dengan adanya unsur pidana) dan mengingat sesungguhnya hakikat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang pokoknya "Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan".

21. Bahwa Tergugat dalam pelaksanaan penerbitan obyek perkara, pencatatan peralihan dan pembebanan hak atas obyek perkara, merupakan tindakan hukum dari Tergugat yang termasuk pada kategori keputusan tata usaha negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan tindak lanjut dari perbuatan hukum perdata.



22. Bahwa Penggugat pada posita gugatannya pada huruf d, e, f, g dan h adalah mempersoalkan pendaftaran peralihan hak objek perkara yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur, terbit tanggal 23 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 30345, tanggal 06 November 1996, luas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) dari atas nama Hendri Farisal menjadi atas nama Ceradeas Yulianto;

23. Bahwa berdasarkan ketentuan jangka waktu pendaftaran peralihan hak yang diatur dalam lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 telah diatur mengenai jangka waktu penyelesaian pendaftaran peralihan hak jual-beli yakni 5 (lima) hari. Oleh karena itu terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan mengenai jangka waktu penyelesaian pendaftaran jual beli objek sengketa dimaksud sebagaimana disebutkan pada posita gugatan huruf g adalah patut untuk ditolak.

24. Bahwa dalam menerbitkan objek sengketa dilakukan Tergugat adalah tindak lanjut perbuatan perdata antara para pihak yaitu dengan memenuhi syarat-syarat pendaftaran balik nama sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 sebagai berikut:

- Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- Sertipikat asli
- Akta Jual Beli dari PPAT
- Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya
- Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipindahtanggankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang

- Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

4. Dan syarat-syarat pendaftaran Hak Tanggungan:

- Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
- Sertipikat asli;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
- Fotokopi KTP pemberi HT (debitur) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima HT (Kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberian Hak Tanggungan melalui Kuasa;

25. Bahwa menanggapi posita gugatan Penggugat pada huruf i sampai dengan mempersoalkan pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak tanggungan objek sengketa yang bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah patut untuk ditolak, dengan alasan hukum adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak tanggungan yang diterbitkan Tergugat, telah sesuai dengan tata cara prosedural sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010, sehingga untuk itu dalam penerbitannya telah memenuhi **Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik, karena telah memenuhi azas kepastian hukum, profesionalitas dan akuntabilitas.**

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada dari peristiwa hukum terhadap Surat Keputusan *in litis* Objek Sengketa, dalam penerbitannya telah melalui proses dan mekanisme prosedur dari tata administrasi hukum pertanahan yang benar, **karena** Tergugat telah memperhatikan fakta-fakta hukum yang ada dan sah menurut hukum, sehingga tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dalam penerbitan Surat Keputusan *in litis* Objek Sengketa tidak bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik;

26. Bahwa Para Penggugat keliru dalam menafsirkan dari peraturan perundang-undangan yang ada tersebut, sebab tindakan hukum yang dilakukan Tergugat merupakan kewenangan yang ada pada Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang diberi kewenangan dalam menerbitkan Surat Keputusan *in litis* objek Sengketa, dan tindakan hukum ini tidak menyalahi asas-asas umum pemerintahan yang baik.

5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

6. **Dalam Eksepsi:**

7. - Menerima Eksepsi Tergugat Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak berwenang mengadili perkara (Kewenangan Absolut);

8. - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

9. **Dalam Pokok Sengketa:**

10.- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 21 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



11.- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini;

Atau:

12. Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap jawaban Tergugat, Penggugat pada persidangan tanggal 24 Juli 2019, telah mengajukan replik tanggal 24 Juli 2019;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi 1 pada persidangan tanggal 24 Juli 2019, telah mengajukan jawaban tanggal 24 Juli 2019 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

A. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENHADILI PERKARA INI (KEWENANGAN ABSOLUT);

1. Bahwa Penggugat telah mendaftarkan Gugatannya pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 Mei 2019 Nomor 26/G/2019/PTUN-SRG dan diperbaiki pada tanggal 3 Juli 2019;

2. Bahwa dalam Gugatannya tersebut Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berkedudukan di Jalan Letnan Soetopo, Lingkaran Timur BSD, Rawa Mekar Jaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan (selaku "Tergugat");

3. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan yang menjadi Objek Gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara *a quo* adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan Tergugat berupa:

- 1) Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur terbit pada tanggal 23 Desember 1996 dengan seluas 160 meter persegi dan Gambar Situasi Nomor 30345/1996, tanggal 6 Nopember 1996 yang semula atas nama Hendri Farizal kemudian beralih menjadi atas nama Ceradeas Yulianto;
- 2) Pengesahan Hak Tanggungan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur atas nama Ceradeas Yulianto yang diterbitkan pada tanggal 14 Maret 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan tindak lanjut perbuatan hukum perdata adalah keputusan yang dikecualikan sebagai objek gugatan;

5. Bahwa Pencatatan Balik Nama Sertipikat berdasarkan Jual Beli dan Pendaftaran Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang oleh Tergugat adalah tindak lanjut dari perbuatan perdata yang dilakukan oleh Para Pihak yang berkepentingan;

6. Bahwa untuk adanya kepastian hukum terhadap hak keperdataan atas kepemilikan sebidang tanah yang diakui milik dua subjek hukum, maka harus diadakan pembuktian siapa yang berhak berdasarkan surat bukti hak keperdataan atas kepemilikan tanah tersebut;

7. Bahwa proses pembuktian atas hak keperdataan atas kepemilikan sebidang tanah merupakan domein Peradilan Umum/Peradilan Perdata bukan domein Peradilan Tata Usaha Negara, hal mana sebagaimana ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan:

“Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”

8. Bahwa apabila memperhatikan uraian di atas, maka secara absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang diajukan Penggugat, hal ini sudah sesuai ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PENGUGAT KADALUARSA;

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada huruf I Romawi pada intinya mengatakan Gugatan yang didaftarkan oleh Kuasa hukum Penggugat sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa pengajuan Gugatan sengketa TUN harus diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkan, diketahui serta diterimanya objek sengketa;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat mengetahui bahwa tanah miliknya betul-betul sudah bukan miliknya lagi setelah Penggugat menerima tembusan Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP) dari Polda Metro Jaya ke Kejati DKI Jaya pada tanggal 18 Maret 2019;
 3. Bahwa Penggugat baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 18 Maret 2019 adalah tidak benar, karena sebelum tanggal 18 Maret 2019 Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara Nomor 981/Pdt.G/2018/PN.TNG tanggal 11 Desember 2018 sebagaimana dapat dibaca dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) di Pengadilan Negeri;
 4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkankannya keputusan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara";
 5. Bahwa apabila memperhatikan uraian di atas dimana Gugatan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 adalah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXEPTIO OBSCURAE LIBEL);
1. Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat sangatlah kabur dan tidak jelas, karena Penggugat disatu sisi mempermasalahkan mengenai 1) Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur, 2) Pengesahan Hak Tanggungan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur atas nama Ceradeas Yulianto yang diterbitkan pada tanggal 14 Maret 2018 tetapi disisi yang lain mempermasalahkan mengenai ketidakabsahan Akta Jual Beli dan meragukan Akta Jual Beli atas tanah miliknya dihadapan Notaris/PPAT;
 2. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui mana yang disebut dengan adanya Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:
"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan Hukum atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat

Halaman 24 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

2. Bahwa apabila memperhatikan uraian di atas adalah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tidak perlu, maka segala hal yang tercantum dalam eksepsi diatur secara mutatis-mutandis, untuk dianggap telah termuat dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 secara tegas menolak dalil-dalil hukum yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara sah dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi 1;
3. Bahwa terkait dengan Gugatan Penggugat yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 29 Mei 2019 Nomor 26/G/2019/PTUN-SRG dan diperbaiki pada tanggal 3 Juli 2019 dan telah disetujuinya sebagai pihak selaku Tergugat II Intervensi 1 sesuai dengan Pasal 83 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, perkenankan Tergugat II Intervensi 1 menjelaskan untuk mendudukkan persoalan ini dengan sebenarnya, yaitu sebagai berikut:
 - Bahwa sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 18 September 2017, yang dibuat dihadapan Setiawan Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Ceradeas Yulianto selaku Tergugat II Intervensi 2 telah menerima fasilitas Kredit Installment Loan (IL) sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dari Tergugat II Intervensi 1;
 - Bahwa untuk tertib pengembalian kredit Tergugat II Intervensi 2 kemudian memberikan jaminan kepada Tergugat II Intervensi 1 berupa 2 (dua) apartemen yang masing-masing bukti kepemilikannya adalah sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 4158/XII/Bougenville/Karet Tengsin, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Denah tanggal 03 Januari 2007 Nomor 1629/2007, seluas 51,34 M2, berikut dengan hak atas tanah bersama, benda bersama, bagian bersama dengan nilai perbandingan proporsional sebesar 0.0391%, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Karet Tengsin, setempat dikenal sebagai Rusun Hunian dan Non Hunian

Halaman 25 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Apartemen Sudirman Park Jalan K.H. Mas Mansyur Kaveling 35,
Lantai 12 Nomor B/12/BB Blok Bougenville, tertulis atas nama Tuan
Ceradeas Yulianto;

- b. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor
6490/XXIV/Kelapa Gading Barat, sebagaimana diuraikan dalam
Gambar Denah tanggal 18 Mei 2011 Nomor 2462/2011, seluas 45 M²,
berikut dengan hak atas tanah bersama, benda bersama, bagian
bersama dengan nilai perbandingan proporsional sebesar 0.0390%,
terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota
Administrasi Jakarta Utara, Kecamatan Kelapa Gading, Kelurahan
Kelapa Gading Barat, setempat dikenal sebagai Rusun Hunian dan
Bukan Hunian Apartemen City Home Jalan Raya Boulevard Barat,
Lantai 25 25-MB 022, tertulis atas nama Tuan Ceradeas Yulianto;
- Bahwa atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor
4158/XII/Bougenville/Karet Tengsin, telah dibebankan Hak Tanggungan
Peringkat I (Pertama) Nomor 2774/2017 yang dikeluarkan Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, Dengan Irah-irah "Demi
Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang didalamnya
dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 335/2017 tanggal 25
September 2017 yang dibuat dihadapan Surjadi, S.H.,M.K.n,M.M,PPAT
dengan daerah kerja Kota Administrasi Jakarta Pusat;
 - Bahwa atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor
6490/XXIV/Kelapa Gading Barat, telah dibebankan Hak Tanggungan
Peringkat I (Pertama) Nomor 00965/2018 yang dikeluarkan Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Dengan Irah-irah "Demi
Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang didalamnya
dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 53/2018 tanggal 19
Januari 2018 dibuat dihadapan Slamet Musiyanto, S.H., PPAT dengan
daerah kerja Kota Administrasi Jakarta Utara;
 - Bahwa atas permohonan Tergugat II Intervensi 2 selaku debitor, Tergugat
II Intervensi 1 setuju untuk memberikan tambahan fasilitas kredit
Installment Loan (IL) 2 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)
sebagaimana dituangkan dalam Perubahan I (Pertama) Perjanjian Kredit
Nomor 122 tanggal 27 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Setiawan,
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk tertib administrasi pengembalian kredit Tergugat II Intervensi 2 kemudian memberikan jaminan selain jaminan yang telah diberikan sebelumnya kepada Tergugat II Intervensi 1 berupa:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur dengan Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) 2807150206402, seluas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 06 Nopember 1996 Nomor 30345/1996, terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Kacang Timur, setempat dikenal sebagai Komplek Villa Bintaro Regency, Blok A.2/11, terdaftar atas nama Ceradeas Yulianto;

- Bahwa atas Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur, telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 1599/2018 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Dengan Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 06/2018 tanggal 19 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Herman Anaros, S.H., PPAT dengan daerah kerja Kota Tangerang Selatan;

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur, dari atas nama Hendri Farizal kepada Ceradeas Yulianto di dasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 51/2017 yang dibuat dihadapan Syaifuddin Zuhri, S.H., M.Kn., selaku PPAT, didalam akta jual beli tersebut disebutkan Pihak Penjual adalah Ceradeas Yulianto berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 189 tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Faridah, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang;

5. Bahwa atas telah dilaksanakannya jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 51/2017 tersebut pada tanggal 12 Desember 2017 telah dilakukan balik nama sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

6. Bahwa pengikatan jaminan yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi 1 dengan Tergugat Intervensi 2 sudah sesuai ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Khususnya yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 10 huruf (1) dan (2) yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan;

Pasa 10

- (1) Pemberi Hak Tanggungan di dahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Bahwa dikarenakan pengikatan jaminan yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi 1 sudah sesuai ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagaimana disebutkan di atas maka kepentingan hukum Tergugat II Intervensi 1 selaku kreditur yang beritikad baik harus dilindungi;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan atau uraian fakta-fakta hukum yang telah Tergugat II Intervensi 1 sampaikan, maka dengan ini Tergugat II Intervensi 1 memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dalil-dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara ini (Kewenangan Absolut);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan dan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi 2 pada persidangan tanggal 24 Juli 2019, telah mengajukan Jawaban tanggal 24 Juli 2019 sebagai berikut:

14. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Tergugat II Intervensi Menolak Seluruh Dalil-Dalil Gugatan Tata Usaha Negara Yang Diajukan Penggugat;
2. Bahwa Gugatan Penggugat premature karena tidak pernah mengajukan upaya banding administratif sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 48 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1986 jo UU Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:
"Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan";
Bahwa Para Penggugat tidak pernah melakukan upaya banding administratif, tetapi langsung mengajukan gugatan ke PTUN Serang tanggal 29 Mei 2019, berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1986 jo UU Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang belum berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Gugatan Para Penggugat tersebut;
3. Gugatan Penggugat terhadap Sertipikat objek sengketa sudah lewat 90 hari seperti ditentukan dalam Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986. Sertipikat Objek Sengketa sudah diketahui Para Penggugat sekitar 19 Nopember 2018 ketika itu Tergugat II Intervensi mengajukan somasi kepada Penggugat untuk melakukan pengosongan dan bahkan Tergugat II Intervensi sempat menemui dan berbicara langsung dengan Penggugat serta menunjukan Sertipikat Objek sengketa yang telah balik nama menjadi nama Tergugat II Intervensi tapi Penggugat tetap berkelit dan tidak ingin mengosongkan Objek Sengketa sehingga Penggugat memutuskan untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 11 Desember 2018 dengan Nomor Perkara: 981/Pdt.G/2018/PN.TNG, dengan demikian Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* yang didaftarkan oleh Penggugat pada tanggal 29 Mei 2019 adalah daluarsa atau lewat tenggang waktu karenanya telah melebihi batas waktu 90 hari sebagaimana telah ditentukan dalam

Halaman 29 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa Gugatan Penggugat, perkara Nomor 26/G/2019/PTUN-SRG tanggal 05 Mei 2019 *a quo* adalah prematur sebab tanah objekum litis tidak/belum ada putusan perdata yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Para Penggugatlah pemilik sah yang berhak atas tanah objekum litis;
5. Bahwa Penggugat juga mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tanggal 11 Desember 2018 dan hingga kini masih berlangsung proses pemeriksaannya pada Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor Perkara: 981/Pdt.G/2018/PN.TNG dengan demikian Objek Sengketa objekum in litis dan Pengadilan Tangerang berwenang mengadili perkara *a quo* sebelum diajukannya Gugatan Tata Usaha Negara *a quo*;
6. Untuk itu maka sepatutnya Majelis Hakim Tata Usaha mengabulkan eksepsi Tergugat II Eksepsi dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas segala dan seluruh dalil-dalil yang termuat didalam Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik objek Tanah dan Bangunan yang terletak (dahulu di Desa Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat) dan (sekarang di Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten) dengan total luas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No 945 sesuai Gambar Situasi Nomor 30345 tanggal 6 November 1996;
3. Bahwa awalnya Tergugat II Intervensi membeli tanah *a quo* kepada Penggugat sebagaimana berdasarkan bukti dan alas hak sebagai berikut:
 - a) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 188 tanggal 21 Juni 2017;
 - b) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 189 tanggal 21 Juni 2017;
 - c) Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 190 tanggal 21 Juni 2017;
 - d) Akta Jual Beli Nomor 51 tanggal 7 Desember 2017;
4. Bahwa Terhadap prosedur pembelian tersebut Penggugat telah menerima sesuai kesepakatan dan bersedia mengalihkan tanah dan

Halaman 30 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumahnya kepada Tergugat II Intervensi melalui APJB 188/2017 dan telah menikmati hasil penjualan tersebut secara tunai;

5. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi sepakat melakukan Pembayaran, beberapa waktu kemudian Penggugat mendatangi (Notaris Faridah) untuk mengambil kembali APJB dengan alasan yang tidak jelas dan bermacam-macam. Tergugat II Intervensi berinisiatif untuk menanyakan alasan pengambilan APJB tersebut dan belakangan diketahui jika Penggugat ingin membatalkan APJB tersebut. Padahal telah menerima pembayaran dan telah menandatangani Akta Pengalihan Hak. Setelah itu Penggugat sulit untuk dihubungi dan menghilang;
6. Bahwa beberapa bulan kemudian Tergugat II Intervensi berinisiatif untuk mendatangi kediaman Penggugat dan memberitahukan jika segala Pengurusan dokumen tanah tersebut telah selesai dan objek tanah tersebut harus dikosongkan karena telah beralih kepemilikannya tetapi alangkah kagetnya Tergugat II Intervensi mendapati jika rumah tersebut ditempati orang lain, yakni Penyewa yang bernama Andy Rozana yang mengaku menyewa rumah tersebut dari Penggugat dengan membayar;
7. Bahwa Penggugat mendapatkan keuntungan dari hasil sewa rumah dan tanah milik Tergugat II Intervensi 2 dan hal tersebut tentunya merugikan Tergugat II Intervensi 2;
8. Bahwa selain itu Penggugat tidak menjalankan Akta Otentik yaitu Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengosongan padahal telah menerima Pembayaran terhadap Jual Beli Tanah tersebut hal tersebut membuktikan jika Penggugat tidak beritikad baik;
9. Bahwa Sengketa Objek Tata Usaha Negara mengenai balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945 dan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Tergugat II Intervensi 2 telah sesuai dilaksanakan oleh berdasarkan ketentuan perundang-undangan;
10. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 51 tanggal 7 Desember 2017 yang dibuat oleh PPAT Syaifuddin Zuhri yang menjadi acuan oleh Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 945 atas nama Tergugat II Intervensi 2 adalah sah karena Akta Jual Beli Nomor 51 tersebut dibuat berdasarkan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 188 tanggal 21 Juni 2017 yang melekat bersama Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 189 tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Faridah, dengan demikian Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 945 oleh Tergugat telah memenuhi

Halaman 31 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



ketentuan Perundang-undangan Pertanahan dan telah sesuai dengan ketentuan Asas Pemerintahan Yang Baik;

11. Bahwa Penggugat selalu mengklaim tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 51 tanggal 7 Desember 2017 yang menjadi dasar balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945 padahal hal tersebut tidak perlu dilakukan karena objek sengketa dapat dijual dan dibeli oleh Tergugat II Intervensi 2 karena Penggugat telah menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 189/2017;
12. Bahwa selain itu Hak Tanggungan Nomor 1599 yang diberikan kepada Tergugat II Intervensi 2 yang melekat pada Sertipikat Objek Sengketa juga adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum Undang-Undang Hak Tanggungan karena didasari oleh Akta Otentik yang sah dan bersifat formil yaitu Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 06 tanggal 19 Januari 2018 yang dibuat dihadapan PPAT Herman Anaros, S.H.;
13. Bahwa dengan demikian Penggugat hanya mencari-cari celah hukum agar terhindar dan menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat II Intervensi 2 padahal Penggugat telah menerima Pembayaran dan Menikmati hasil uang jual beli tersebut berdasarkan kesepakatan Jual Beli Objek Sengketa;
14. Bahwa mohon Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Penggugat karena selain Objek Sengketa masih berlangsung Pemeriksaannya pada Pengadilan Negeri Tangerang, Penggugat hanya berupaya untuk mengelabui Majelis Hakim dengan Gugatannya yang sembrono;

PERMOHONAN

Berdasarkan uraian-uraian Eksepsi, Jawaban yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon agar Majelis Hakim Periksa perkara *a quo* berkenan untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Seluruh Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara *a quo*;
3. Menyatakan sah Surat keputusan Tata Usaha Negara berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur atas nama Tergugat II Intervensi 2 (Ceradeas Yulianto) yang diterbitkan pada tanggal 23 Desember 1996 oleh Tergugat;
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 06 tanggal 19 Januari 2018 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur atas nama Tergugat II Intervensi (Ceradeas Yulianto) yang diletakkan kepada Tergugat I Intervensi (Bank CCB Indonesia);

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi 1 dan Jawaban Tergugat II Intervensi 2 tersebut, Penggugat pada Persidangan tanggal 31 Juli 2019, telah mengajukan Replik masing-masing tanggal 31 Juli 2019;

Bahwa Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Duplik masing-masing tanggal 7 Agustus 2019. Dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka Replik Penggugat serta Duplik Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak diuraikan pada Putusan, namun ditunjuk Dalam Berita Acara Persidangan Perkara Ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan bukti P-8 serta telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya yaitu sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur, Terbit tanggal 23 Desember 1996, Gambar Situasi tanggal 06 Nopember 1996, Nomor 30345, Luas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi), atas nama Ceradeas Yulianto;
(Fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti P-2 : Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Perjanjian Pengosongan, Perjanjian Sewa Menyewa;
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P-3 : Surat Kepala Kepolisian Daerah Metro Jaya Dirreskrimum Tanggal 18 Maret 2019, Nomor B/5305/III/RES.1.24/2019/Datro Perihal: Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan, Lampiran berupa Tanda Bukti Laport Nomor TBL/1933/III/2019/PMJ/Dit. Reskrimum tanggal 28 Maret 2019, atas nama Hendri Farizal;
(Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti P-4 : Surat UPA LABUHARI, S.H.,M.H. yang ditujukan kepada

Halaman 33 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Kepala Kepolisian Daerah DKI Jaya tanggal 15 April 2019, Nomor 05/IV/PPH/LLP/2018, Perihal: Permohonan Perlindungan Hukum;

(Fotokopi dari fotokopi);

5. Bukti P-5 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 31 Mei 2019, Nomor MP.01.01/413-36.07/V/2019 Perihal: Permohonan Perlindungan Hukum dan Sekaligus Laporan Terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

6. Bukti P-6 : Cetak Rekening Tahapan BCA atas nama Ceradeas Yulianto, Periode Juni 2017;

(Fotokopi dari fotokopi);

7. Bukti P-7 : Surat Tanda Penitipan Berkas tanggal 21 Juni 2017 antara Hendri Farizal, selaku yang menyerahkan Berkas, dengan Iskandar, selaku Penerima Berkas;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

8. Bukti P-8 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 981/Pdt.G/2018/PN Tng, Tanggal 22 Agustus 2019;

(Fotokopi sesuai dengan salinan);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir yang diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-10, serta telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya, yaitu sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur, terbit tanggal 23 Desember 1996, Gambar Situasi tanggal 06Nopember 1996, Nomor 30345, Luas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi), atas nama Ceradeas Yulianto;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

2. Bukti T-2 : Surat Syaifuddin Zuhri, S.H.,M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Tanah, Nomor .../BN/PPAT/.../2015, Perihal: Permohonan Balik Nama;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya)

3. Bukti T-3 : Surat Ceradeas Yulianto yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanggal 11 Desember 2017;

(Fotokopi sesuai dengan asli)

4. Bukti T-4 : Kutipan Akta Nikah Nomor 316/06/VIII/2002, diterbitkan oleh KUA Kecamatan Manna, tanggal 1 Agustus 2002, antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hendri Farizal, S.T. dengan Muktia Hartini, S.E.;

(Fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir);

5. Bukti T-5 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 188 tanggal 21 Juni 2017 dibuat dihadapan Faridah, S.H., Notaris di Kota Tangerang antara Hendri Farizal dengan Ceradeas Yulianto;

(Fotokopi sesuai legalisir);

4. Bukti T-6 : Akta Jual Beli Nomor 51/2017, tanggal 7 Desember 2017 dihadapan Syaifuddin Zuhri, S.H., M.Kn., PPAT Daerah Kerja Kota Tangerang Selatan;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya)

5. Bukti T-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan;

(Fotokopi sesuai legalisir);

6. Bukti T-8 : Bukti Pembayaran/Setoran BPHTB pada PT. Bank Jabar Banten, Tanggal 7 Desember 2017 atas nama Ceradeas Yulianto, NOP: 36-76-070-004-020-0156-0;

(Fotokopi sesuai legalisir)

7. Bukti T-9 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB) atas nama Ceradeas Yulianto, NOP PBB: 36-76-070-004-020-0156-0 tanggal 7 Desember 2017 pada Bank BJB;

8. Bukti T-10 : Cetakan Kode Billing Kementerian Keuangan R.I. Direktorat Jenderal Pajak Mengenai PPH Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur, atas nama Hendri Farizal;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi 1 mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang diberi meterai cukup dan telah dilegalisir yang diberi tanda Bukti T II Int 1-1 sampai dengan Bukti T II Int 1-9 serta telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya yaitu, sebagai berikut:

1. Bukti T II Int 1-1 : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asai Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-39470.AH.01.02 Tahun 2010 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran dasar Perseroan tanggal 10 Agustus 2010 (Fotokopi sesuai salinan resmi);
2. Bukti T II Int 1-2a : Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk", Nomor 58 tanggal 11 Nopember 2016, dihadapan Eliwaty Tjitra, S.H., Notaris Wilayah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;



3. Bukti T II Int 1-2b : (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0003776.AH.01.01.TAHUN 2016 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas tanggal 30 November 2016;
4. Bukti T II Int 1-3a : (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Bank China Construction Bank Indonesia Tbk" ("CCB INDONESIA), Nomor 28 tanggal 10 Oktober 2018, dihadapan Eliwaty Tjitra, S.H., Notaris Wilayah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
5. Bukti T II Int 1-3b : (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
Surat Plt Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum Dan Hak Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0253486, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk, tanggal 30 November 2016;
6. Bukti T II Int 1-4a : (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Bank China Construction Bank Indonesia Tbk" ("CCB INDONESIA), Nomor 44 tanggal 14 Mei 2019, dihadapan Eliwaty Tjitra, S.H., Notaris Wilayah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
7. Bukti T II Int 1-4b : (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
Surat Plt Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum Dan Hak Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0266119, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk, Tanggal 20 Mei 2019;
8. Bukti T II Int 1-5 : (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 18 September 2017, dihadapan Setiawan, S.H., selaku Notaris Jakarta;
9. Bukti T II Int 1-6 : (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
Akta Perubahan I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor 122 Tanggal 27 Desember 2017, dihadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiawan, S.H., selaku Notaris Jakarta;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya)

10. Bukti T II Int 1-7 : Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa Pondok Kacang Timur, terbit tanggal 23 Desember 1996, Gambar Situasi tanggal 06 Nopember 1996, Nomor 30345, Luas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi), atas nama Ceradeas Yulianto;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

11. Bukti T II Int 1- 8 : Akta Jual Beli Nomor 51/2017, tanggal 7 Desember 2017 dihadapan Syaifuddin Zuhri, S.H.,M.Kn., selaku PPAT Daerah Kerja Kota Tangerang Selatan;

(Fotokopi sesuai dengan salinan);

12. Bukti T II Int 1 – 9 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1599/2018, terbit tanggal 14 Maret 2018, atas nama PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk. disingkat CCB Indonesia;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi 2 mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang diberi meterai cukup dan telah dilegalisir yang diberi tanda Bukti T II Int 2-1 sampai dengan Bukti T II Int 2-15 serta telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya yaitu, sebagai berikut:

1. Bukti T II Int 2-1 : KTP atas nama Ceradeas NIK: 3172012807840003;
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T II Int 2-2 : Surat Halim Darmawan, S.H.,M.H.,C.L.A. yang ditujukan kepada Hendri Farizal, tanggal 19 Nopember 2018 Perihal: Somasi;
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T II Int 2-3 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 188 tanggal 21 Juni 2017, dihadapan Faridah, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang;
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T II Int 2-4 : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 189 tanggal 21 Juni 2017, dihadapan Faridah, S.H.,M.Kn., Notaris di Kota Tangerang;
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T II Int 2-5 : Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 190 tanggal 21 Juni 2017, dihadapan Faridah, S.H.,M.Kn., Notaris di Kota Tangerang
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T II Int 2-6 : Akta Jual Beli Nomor 51/2017, tanggal 7 Desember

Halaman 37 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 dihadapan Syaifuddin Zuhri, S.H.,M.Kn.,
selaku PPAT Daerah Kerja Kota Tangerang Selatan;

(Fotokopi dari fotokopi);

7. Bukti T II Int 2-7 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Desa
Pondok Kacang Timur, terbit tanggal 23 Desember
1996, Gambar Situasi tanggal 06 Nopember 1996,
Nomor 30345, Luas 160 M2 (seratus enam puluh
meter persegi), atas nama Ceradeas Yulianto;

(Fotokopi dari fotokopi);

8. Bukti T II Int 2-8 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 06/2018,
tanggal 19 Januari 2018, dihadapan Herman Anaros,
S.H., selaku PPAT Daerah Kerja Kota Tangerang
Selatan;

(Fotokopi dari fotokopi);

9. Bukti T II Int 2-9 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1599/2018, terbit
tanggal 14 Maret 2018, atas nama PT. Bank China
Construction Bank Indonesia, Tbk. disingkat CCB
Indonesia;

(Fotokopi dari fotokopi);

10. Bukti T II Int 2-10a : KTP atas nama Hendri Farizal, NIK:
3674031701750001; (Fotokopi dari fotokopi);

11. Bukti T II Int 2-10b : KTP atas nama Muktia Hartini, NIK:
3674036803760004;

(Fotokopi dari fotokopi);

12. Bukti T II Int 2-10c : Kartu Keluarga Nomor 3674030605110032, atas
nama Hendri Farizal;

(Fotokopi dari fotokopi);

13. Bukti T II Int 2-11a : Kutipan Akta Nikah (Untuk Suami) Nomor
316/06VIII/2002 tanggal 1 Agustus2002 antara
Hendri Farizal dengan Muktia Hartini;

(Fotokopi dari fotokopi);

14. Bukti T II Int 2-11b : Kutipan Akta Nikah (Untuk Isteri) Nomor
316/06VIII/2002 tanggal 1 Agustus2002 antara
Hendri Farizal dengan Muktia Hartini; (Fotokopi dari
fotokopi);

15. Bukti T II Int 2-12 : Foto;

(Fotokopi dari fotokopi);

16. Bukti T II Int 2-13 : Tanda Laporan Kehilangan/Kerusakan
Barang/Surat-Surat Nomor 9480/B/VI/2017/RESJU
Tanggal 26 Juni 2017 atas nama Atia Susetia, di

Halaman 38 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Polres Metro Jakarta Utara;

(Fotokopi dari fotokopi);

17. Bukti T II Int 2-14 : Tanda Bukti Lapor Nomor TBL/5399/VIII/2019/Dit. Reskrimum, atas nama Faridah, di Setra Pelayanan Kepolisian Terpadu Polda Metro Jaya;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

18. Bukti T II Int 2-15 : Akta Permohonan Banding Nomor 981/Pdt.G/2018/PN.TNG, Tanggal 27 Agustus 2019;

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 tidak mengajukan Saksi walau telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim;

Bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II Intervensi 2 mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah diambil keterangannya di bawah sumpah yaitu:

1. **FARIDAH**, yang telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan Notaris dengan wilayah kerja di Kota Tangerang;
- Bahwa Saksi mengenal Hendri Farizal;
- Bahwa Hendri Farizal beserta isteri dan Ceradeas Yulianto datang di kantor Saksi untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa Pengikatan Jual Beli itu syaratnya harus ada asli Sertipikat, KTP, KK, Surat Nikah Pembeli dan Penjual, NPWP, PBB, dan IMB;
- Bahwa Saksi membenarkan Bukti T II Int 2-10 a, 10b, 10c merupakan syarat-syarat yang diterima Saksi untuk pengikatan jual beli antara Hendri Farizal dan Ceradeas Yulianto;
- Bahwa Saksi telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual antara Hendry Farizal dan Ceradeas Yulianto (bukti T II Int 2-3 dan T II Int 2-4);
- Bahwa Saksi telah membuat dokumentasi berupa pencatatan dalam buku notaris dan foto saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa Menjual (Bukti T II Int 2-12);
- Bahwa Saksi yang mengambil foto isteri Hendri Farizal saat menandatangani PPJB di Kantor Saksi (Bukti T II Int 2-12);
- Bahwa pada tanggal 26 Juni 2017, Saksi melaporkan ke Kepolisian terhadap kehilangan atau perusakan barang yaitu minut akta pengikatan jual beli antara Hendri Farizal dengan Ceradeas Yulianto (Bukti T II Int 2-13);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah akta ditandatangani di hadapan Saksi, lalu Saksi meletakkannya di atas meja dan keesokan harinya Hendri Farizal datang lagi ke kantor Saksi untuk menyerahkan kekurangan syarat berupa Surat Roya;
- Bahwa dua hari setelah penandatanganan akta, Saksi mendapat kabar dari Ceradeas Yulianto bahwa Ceradeas Yulianto telah melaksanakan pembayaran ke Hendri Farizal dan ternyata minut akta Saksi hilang;
- Bahwa Saksi telah mencari minut akta yang hilang dengan menyuruh staf Saksi untuk menelepon dan mendatangi rumah klien-klien Saksi, termasuk Hendri Farizal, untuk menanyakan apakah akta minut Saksi terbawa. Namun Hendri Farizal tidak pernah menjawab dan tidak membukakan pintu rumahnya. Kemudian saksi melaporkan kehilangan minut tersebut ke kantor Polisi;
- Bahwa minut yang hilang berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 188, Akta 189 dan 190, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 189 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 190, tanggal 21 Juni 2017;
- Bahwa sewaktu akta ditandatangani, tidak bisa langsung dinomorin minutnya dikarenakan pembayarannya belum dibayarkan Pihak kedua kepada Pihak Pertama, namun Saksi telah memberi nomor dan mencatatnya di Buku Notaris Saksi;
- Bahwa minut dikosongkan nomornya karena Saksi menunggu kabar dari pihak kedua apakah telah melakukan pembayaran dan setelah setelah dapat kabar dari pihak kedua bahwa dia telah melakukan pembayaran, Saksi mencatatnya dalam Buku Notaris;
- Bahwa setelah membuat laporan ke polisi, kemudian Saksi mengeluarkan salinan akta;
- Bahwa setelah melakukan pembayaran, Ceradeas Yulianto menandatangani salinannya;
- Bahwa Hendri Farizal dan isteri tidak dipanggil saat penandatanganan salinan karena sulit dihubungi;
- Bahwa salinannya hanya diberikan kepada Ceradeas Yulianto dan kepada Hendri Farizal tidak diberikan, karena Hendri Farizal sulit dihubungi;
- Bahwa Saksi tidak dilibatkan dalam proses balik nama sertipikat objek sengketa;
- Bahwa minut Akta yang hilang dan dilaporkan ke Polisi belum ada nomornya dan tidak ada coretan;

Halaman 40 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mencoret atau menyuruh staf Saksi mencoret minut yang hilang (BuktiP-2);
- Bahwa Saksi tidak pernah memberikan ke Hendri Farizal minut yang hilang;
- Bahwa minut asli yang hilang telah dijadikan bukti di Persidangan oleh Hendri Farizal dan terhadap hal tersebut Saksi telah melaporkan Hendri Farizal ke Kepolisian (Bukti T II Int 2 -14);
- Bahwa Saksi digugat oleh Hendri Farizal di Pengadilan Negeri Tangerang tentang pembatalan akta;
- Bahwa Saksi telah mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 981/Pdt.G/2018/PN Tng, tanggal 22 Agustus 2019;

2. **MOHAMMAD FIQRI SAIFULLOH**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai staf di kantor Notaris Faridah;
- Bahwa Saksi bertugas membuat akta, permohonan dan membuat perjanjian-perjanjian;
- Bahwa Saksi tidak membuat Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan antara Hendri Farizal dengan Ceradeas Yulianto;
- Bahwa yang membuat draft Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan antara Hendri Farizal dengan Ceradeas Yulianto adalah Ibu Shinta;
- Bahwa Saksi pernah memegang arsip-arsip akta tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Hendri Farizal beserta isteri mengadakan transaksi pengikatan jual beli;
- Bahwa Saksi ada di kantor saat penandatanganan akta;
- Bahwa Saksi melihat Hendri Farizal beserta isteri dan Ceradeas Yulianto saat penandatanganan akta;
- Bahwa Saksi kenal dengan Mentih dan Sularni dan merupakan teman kantor Saksi;
- Bahwa saat penandatanganan akta, Mentih ada dikantor sedangkan Sularni tidak ada dikantor;
- Bahwa Saksi tidak tahu antara Hendri Farizal dan Ceradeas Yulianto sedang membuat akta apa saat itu;

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 Saksi membenarkan bahwa yang tanda tangan hanya Hendri Farizal dan isteri, sedangkan Ceradeas Yulianto dan saksi-saksi tidak menandatangani akta (Bukti P-2);

3. **Shinta Nurul, S.H.**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai staf di kantor Notaris Faridah;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Hendri Farizal beserta isteri datang ke kantor Notaris Faridah untuk dibuatkan akta pengikatan jual beli;
- Bahwa Faridah menyuruh saksi membuatkan draft akta;
- Bahwa setelah draft dibuat, Saksi memberikannya kepada Faridah;
- Bahwa setelah akta ditandatangani, Saksi meletakkan minut tersebut di atas meja Faridah;
- Bahwa berkas kelengkapan, Saksi dapat dari Faridah dan terdapat kekurangan syarat yaitu Surat Roya;
- Bahwa Saksi tidak melihat penandatanganan akta;
- Bahwa sehari setelah penandatanganan akta, Surat Roya diberikan Hendri Farizal;
- Bahwa Saksi tahu akta telah ditandatangani ketika Ceradeas Yulianto meminta salinannya dan ketika Saksi mencari minutnya tidak ditemukan;
- Bahwa Saksi telah mencari, menanyakan kepada rekan-rekan kantor Saksi dan menelepon Hendri Farizal untuk menanyakan minut akta yang hilang;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses balik nama sertifikat objek sengketa a quo;

Bahwa dalam Persidangan tanggal 9 Oktober 2019, Para Pihak telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 9 Oktober 2019;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persiapan dan persidangan sengketa ini, telah termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa dari keseluruhan yang telah diajukan oleh Para Pihak dalam pemeriksaan sengketa ini, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 42 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah telah diuraikan dalam duduk sengketa ini;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan Penggugat dalam perkara ini untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut atau mencoretnya adalah 1. Pengesahan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur terbit tanggal 23 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 30345 tanggal 6 November 1996, atas tanah seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) atas nama Ceradeas Yulianto (*vide* bukti P-1 = T-1 = T II Intervensi 1-7 = T II Intervensi 2-7), selanjutnya dalam pertimbangan hukum ini disebut dengan Objek Sengketa I; 2. Pengesahan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1599/2018 terbit tanggal 14 Maret 2018 atas nama PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk (*vide* bukti T II Intervensi 1-9 = T II Intervensi 2-9), selanjutnya dalam pertimbangan hukum ini disebut sebagai Objek Sengketa II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Surat Nomor: MP.01.01/413-36.07/V/2019 tanggal 31 Mei 2019, Perihal: Permohonan Perlindungan Hukum dan Sekaligus Laporan Terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 945/Pondok Kacang Timur yang berisikan Surat Tanggapan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan atas Permohonan yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif *junctis* Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan jawaban masing-masing tertanggal 17 Juli 2019 dan 24 Juli 2019, yang dalam jawaban tersebut memuat juga eksepsi-eksepsi;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya terlebih dahulu, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan tentang eksepsi, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur ada 3 (tiga) eksepsi yang dapat diajukan, berupa eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu, eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pemeriksaan pokok sengketa dan eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat Jawaban tanggal 17 Juli 2019 mengajukan eksepsi:

1. Kewenangan Absolut;
2. Gugatan Penggugat Kadaluarasa;
3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 dalam surat Jawaban tanggal 24 Juli 2019 mengajukan eksepsi:

1. Kewenangan Absolut;
2. Gugatan Penggugat Kadaluarasa;
3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 2 dalam surat Jawaban tanggal 24 Juli 2019 mengajukan eksepsi:

1. Gugatan *Premature*;
2. Gugatan Penggugat Daluwarsa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim tidak menemukan adanya eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa, sehingga telah memenuhi ketentuan hukum acara apabila terhadap eksepsi-eksepsi tersebut baru dipertimbangkan dalam putusan akhir ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tentang kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur "*Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan*"

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kewenangan absolut pengadilan adalah kewenangan suatu badan peradilan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan suatu perkara atau sengketa yang masuk dalam lingkup kewenangannya;



Menimbang, bahwa yang menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum adalah perkara pidana dan perkara perdata, kewenangan mengadili Pengadilan Negeri dalam perkara perdata adalah meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya, hutang piutang atau hak-hak keperdataan lainnya;

Menimbang, bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan, "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara*";

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 dalam eksepsinya sesuai surat Jawaban tertanggal 24 Juli 2019, mendalilkan yang pada pokoknya bahwa tanah sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat masih dalam proses banding ditingkat Pengadilan Tinggi Banten;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan jawaban yang dihubungkan dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi di persidangan, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Transkrip Rekening Tahapan BCA diketahui bahwa terdapat transfer/pengiriman sejumlah uang dari Ceradeas Yulianto ke rekening Hendri Farizal (*vide* bukti P-6);
- Bahwa berdasarkan bukti P-2, T-5 = T II Int 2-3 dan T-6 = T II Int 1-8 = T II Int 2-6 masing-masing berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 188 tertanggal 21 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Faridah, S.H, M.Kn dan Akta Jual Beli Nomor 51/2007 tanggal 7 Desember 2017 yang dibuat di hadapan PPAT Syaifuddin Zuhri, S.H., M.Kn., dan keterangan Saksi bernama Faridah, Sintha Nurul, S.H., dan Mohammad Fiqri Saifulloh, diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi 2 telah terjadi perbuatan hukum berupa jual beli atas bidang tanah objek sengketa;
- Bahwa berdasarkan bukti T II Int 2-5 berupa Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 190 tertanggal 21 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Faridah, S.H, M.Kn., diketahui bahwa Tergugat II Intervensi 2 telah membeli bidang tanah objek sengketa dari Penggugat dan telah dibayarkan secara lunas;
- Bahwa Tergugat II Intervensi 2 telah melakukan proses balik nama atas tanah objek sengketa (*vide* bukti T-2, T-3, T-7, T-8, T-9, dan T-10);
- Bahwa berdasarkan permohonan balik nama, Tergugat telah melakukan proses balik nama sertifikat hak milik objek sengketa yang semula atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat kemudian beralih ke atas nama Tergugat II Intervensi 2 (*vide* bukti P-1 = T-1 = T II Int 1-7);

- Bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi 2 mengajukan agunan atas bidang tanah objek sengketa I kepada Tergugat II Intervensi 1 (*vide* bukti T II Int 1-5, T II Int 1-6, T II Int 2-8, T II Int 1-9 = T II Int 2-9);
- Bahwa berdasarkan Salinan Putusan Nomor 981/Pdt.G/2018/PN.TNG tanggal 22 Agustus 2019, diketahui bahwa antara Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 2 saat ini terdapat sengketa keperdataan terhadap bidang tanah objek sengketa dan masih dalam tahap Banding (*vide* bukti P-8 dan T II Int 2-15);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas menurut pendapat Majelis Hakim bahwa terhadap sengketa *in casu* masih terdapat permasalahan terkait sengketa keperdataan atas bidang tanah objek sengketa. Hal mana antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi 2 masih sama-sama mempermasalahkan keabsahan dari Akta Jual Beli dan akta-akta lainnya yang menjadi dasar terbitnya Objek Sengketa I;

Menimbang, bahwa dengan masih terdapat sengketa hak keperdataan terhadap Objek Sengketa I, maka menurut pendapat Majelis Hakim secara *mutatis mutandis* berkaitan pula dengan Objek Sengketa II. Hal mana untuk dapat diterbitkannya Objek Sengketa II didasarkan pada adanya Objek Sengketa I yang sampai sekarang masih dalam sengketa keperdataan;

Menimbang, bahwa oleh karena masih terdapat permasalahan hukum menyangkut sengketa keperdataan yang dalam perkara ini adalah sengketa kepemilikan hak, oleh karenanya tidak termasuk sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, sehingga Majelis Hakim berpendapat sepatutnya sengketa kepemilikan hak dari objek sengketa *a quo* diselesaikan terlebih dahulu dengan suatu putusan pengadilan dalam perkara perdata yang melibatkan semua pihak yang berkepentingan sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa dari segi keabsahan penerbitan sertifikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa terkait masih adanya sengketa kepemilikan hak terhadap bidang tanah yang telah terbit sertifikat di atasnya, hal tersebut telah diatur penyelesaiannya secara hukum melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88K/TUN/1993 yang pada prinsipnya menggariskan bahwa meskipun sengketa terjadi akibat dari adanya surat keputusan tata usaha negara, tetapi jika dalam sengketa tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum. Selanjutnya Putusan Nomor 93K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 menggariskan kaidah hukum bahwa gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya. Lebih lanjut melalui Putusan Nomor 22K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 digariskan kaidah hukum bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap sengketa *in casu*, peradilan tata usaha negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, melainkan merupakan kompetensi peradilan umum untuk mengadili sengketa kepemilikan terkait hak keperdataan dari sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa dengan tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in casu*, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 tentang kompetensi absolut beralasan hukum dan oleh karenanya dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 tentang kompetensi absolut, maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang kewenangan absolut diterima maka terhadap pokok perkara tidak relevan lagi dipertimbangkan sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini mengenai alat-alat bukti dan keterangan saksi selebihnya yang tidak turut dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum ini dikesampingkan, namun tetap tercantum dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari berkas perkara ini;

Halaman 47 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

I.-----**Dalam Eksepsi:**
Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 tentang Kompetensi Absolut;

II.-----**Dalam Pokok Sengketa:**
1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp417.500,00 (empat ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada hari Senin, tanggal 14 Oktober 2019 oleh **ELIZABETH I.E.H.L.TOBING, S.H.,M.Hum.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **ELFIANY, S.H, M.Kn.**, dan **ANDI FAHMI AZIS, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 16 Oktober 2019 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **WIRDAYATI, A.Md.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 1, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 2 tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ELFIANY, S.H., M.Kn.

ELIZABETH I.E.H.L.TOBING, S.H., M.Hum.

ANDI FAHMI AZIS, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 48 dari 49. Putusan Nomor 26/G/2019/PTUN.SRG



WIRDAYATI, A.Md.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	:Rp30.000,-
2. Biaya ATK Perkara	:Rp150.000,-
3. Biaya Panggilan	:Rp169.000,-
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama	:Rp30.000,-
5. Meterai Putusan Sela	:Rp12.000,-
6. Biaya Hak Redaksi	:Rp10.000,-
7. Biaya Uang Leges	:Rp10.000,-
8. Biaya Meterai Putusan	:Rp6.000,-
Jumlah	:Rp417.500,-

(empat ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah)