



**P U T U S A N**  
**NOMOR 151/B/2023/PT.TUN.PLG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA PALEMBANG**

Memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat banding dengan Acara Biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan telah memutuskan sebagai berikut dalam sengketa antara :

- 1. AHMAD SAIFULLAH BUAYKUNDO, S.P .** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal Kav Polri Blok G.I/1646. RT. 003. RW. 006 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Pekerjaan Karyawan Swasta ;  
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT 1 ;**
- 2. SITI NURUL HIDAYAT.** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Sasak II No. 9 RT. 003. RW. 002 Kelurahan Kelapa Dua Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga ;  
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT 2 ;**
- 3. SITI KHAIRUNNISA,** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Masjid Nurul Iman No. 3-B RT. 005. RW. 005 Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga ;  
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT 3 ;**

Dalam hal ini diwakili oleh :

1. MAS ARIONA, S.H.
2. LERRY PRIMADHINO, S.H.,M.H.
3. BERLI YUDIANSYAH, S.H.,M.H.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum

*Halaman 1 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Arizona & Partners, yang beralamat di Jalan Griya Rahayu Blok S No. 4 Way Halim Permai, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 15/SK/AP/II/2023, tanggal 10 Juni 2023, domisili elektronik : [lerryprima23@gmail.com](mailto:lerryprima23@gmail.com) ;

Selanjutnya disebut sebagai : **PARA PEMBANDING/semula  
PARA PENGGUGAT ;**

**M E L A W A N**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG  
SELATAN** Tempat kedudukan di Jalan Indra Bangsawan No. 2 Way  
Urang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan :

Dalam Hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. CANDRA CAHYADI, S.SiT.
2. JEJE FAHRUDIN, S.ST.,M.H.
3. NIKOLAS PALINGGI, S.SiT., M.H.
4. AZAM ZAINI MUKHTAR, S.H.
5. MARIA ULFAH, S.P.
6. ZULIAN ARIF RAHMAWAN. A.Md.
7. INDAH AYU KURNIATI, S.H.
8. RIZKY AMINULLAH HAKIM, S.H.
9. SRI RAHAYU A.Md.
10. SABRIN AKHAIRUNNISA, S.Si.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan nomor  
urut 1 sampai dengan 8 Aparatur Sipil Negara, nomor urut 9 sampai  
dengan 10 PPNPN pada Kantor Wilayah Pertanahan Kabupaten  
Lampung Selatan, beralamat di Jalan Indra Bangsawan No. 2 Way  
Urang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan.  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 868/SK-  
18.01.MP.02/VIII/2023, tanggal 4 Agustus 2023, domisili elektronik  
; [lamselpmpp@gmail.com](mailto:lamselpmpp@gmail.com) ;

*Halaman 2 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING I/semula TERGUGAT ;**

**DAN**

**JOHAN ANGGA KUSUMA**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Komplek Perumahan Villa Citra Blok Z No. 8. RT.003. RW. 001 Kelurahan Jagabaya III Kecamatan Way Halim Kota Bandar Lampung, Pekerjaan Wiraswasta ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ;

1. YELLI BASUKI, S.H. M.Si.
2. RAMADHANI, S.H.
3. FADLI AFRIYADI, S.H.,M.H.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Yelli. SSS & Rekan yang beralamat di Jalan Purnawirawan No. 15/90 B. Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 89/SK/YSSSR/TUN/2023, tanggal 14 Agustus 2023, domisili elektronik ; [yellibasuki61@gmail.com](mailto:yellibasuki61@gmail.com) ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II/Semula TERGUGAT II INTERVENSI ;**

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang tersebut :

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

**DUDUK SENGKETA**

Memperhatikan dan menerima keadaan mengenai duduk sengketa sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 November 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

*Halaman 3 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



MENGADILI ;

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan;

**II. DALAM POKOK SENGKETA :**

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 376.000.- (tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 November 2023 yang secara hukum dihadiri oleh Para Pihak;

Bahwa Para Penggugat mengajukan permohonan Banding atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 November 2023, sesuai dengan Akta Permohonan Banding Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL. tanggal 17 November 2023, dan permohonan Banding yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan ;

Bahwa Para Penggugat mengajukan Memori Banding tertanggal 18 November 2023, yang pada pokoknya Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 November 2023, dan Memori Banding dari Para Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan ;

Bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kontra Memori Banding, tertanggal 29 November 2023, yang pada pokoknya Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang untuk menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

*Halaman 4 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 November 2023, dan Kontra Memori Banding Tergugat II Intervensi tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat dan Tergugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan ;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang, kepada pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*) yang disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan ;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada pokoknya berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tersebut;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah serta perintah untuk dicabut sebagaimana dalam petitum gugatan Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 08 Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak terakhir Johan Angga Kusuma (*vide* bukti T-2 = T.II.Int-1) ;

Menimbang bahwa sertipikat yang menjadi objek sengketa a quo merupakan Sertipikat Pengganti karena hilang atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 8/Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 8 Januari 1994, Surat Ukur Nomor : 2301/1993, tanggal 27 Desember 1993, Luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Warta Indra (*vide* bukti P-9 = T-1)

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, terlebih dahulu dipertimbangkan tentang tenggang waktu pengajuan Banding yang diajukan oleh Para Penggugat ;

*Halaman 5 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 November 2023 yang secara hukum dihadiri oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa sesuai Akta Permohonan Banding Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 17 November 2023 Para Penggugat telah menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 November 2023, dengan demikian permohonan Banding yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 123 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya permohonan Banding tersebut dengan demikian kedudukan Para Penggugat disebut sebagai Para Pembanding, sedangkan Tergugat disebut sebagai Terbanding I dan Tergugat II Intervensi disebut sebagai Terbanding II ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama seluruh berkas perkara, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 November 2023, memperhatikan Memori Banding Para Pembanding/Para Penggugat, Kontra Memori Banding Terbanding II/Tergugat II Intervensi, serta surat-surat lain yang berhubungan dengan sengketa ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang sebagai *judex factie* ditingkat Banding dalam rapat musyawarah telah dicapai mufakat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung yang dalam eksepsinya menerima Eksepsi Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi

*Halaman 6 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Absolut Pengadilan dan yang dalam pokok sengketa menyatakan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tidak diterima dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah serta perintah untuk dicabut sebagaimana dalam petitum gugatan Para Pembanding/Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) Nomor : 08 Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak terakhir Johan Angga Kusuma (*vide* bukti T-2 = T.II.Int-1) ;

Menimbang bahwa sertipikat yang menjadi objek sengketa a quo merupakan Sertipikat Pengganti karena hilang atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 8/Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 8 Januari 1994, Surat Ukur Nomor : 2301/1993, tanggal 27 Desember 1993, Luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Warta Indra (*vide* bukti P-9 = T-1)

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat tersebut, Terbanding I/Tergugat telah mengajukan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 4 September 2023, yang mana pihak Terbanding I/Tergugat selain mengajukan jawaban terhadap pokok sengketa juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut ;
2. Eksepsi Para Penggugat Belum Menempuh dan Menyelesaikan Upaya Administratif ;
3. Eksepsi Gugatan Telah Lewat Waktu ;
4. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak ;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat tersebut, Terbanding II/Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban, yang selain mengajukan jawaban terhadap pokok sengketa juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:

*Halaman 7 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



1. Eksepsi Daluarsa ;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap pokok perkaranya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi ;

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas baik Terbanding I/Tergugat maupun Terbanding II/Tergugat II Intervensi selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkaranya juga mengajukan eksepsi, namun demikian sebelum mempertimbangkan eksepsi-eksepsi baik yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang akan mempertimbangkan apakah Para Pemanding/Para Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa dalam sengketa *a quo* :

Menimbang, bahwa untuk menilai ada atau tidaknya kepentingan Para Pemanding/Para Penggugat yang dirugikan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa yaitu dengan merujuk pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang merupakan Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “ *Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisikan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi* “ ;

Halaman 8 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG



Menimbang, bahwa dengan demikian dalam menilai suatu kepentingan menggugat harus didasarkan pada prinsip *point de 'interet point de 'action* atau *no interest no action* yang dimaknai pada pokoknya hanya yang memiliki kepentingan saja yang dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalam dalil gugatannya Para Pembanding/Para Penggugat menyatakan bahwa atas terbitnya objek sengketa telah mengakibatkan kerugian bagi Para Pembanding/Para Penggugat selaku ahli waris pemenang lelang, akibat hal tersebut Para Pembanding/Para Penggugat mengalami kerugian antara lain kerugian berupa tidak dapat melakukan balik nama sertipikat yang didapat oleh orang tua Para Pembanding/Para Penggugat berdasarkan hasil lelang, tidak dapat mengalihkan maupun tidak dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut serta tidak ada kejelasan terkait kepastian hukum terkait status tanah tersebut dikarenakan terjadi perselisihan dengan pihak lain akibat dari terbitnya objek sengketa *a quo* sebagai akibat tindakan Terbanding I/Tergugat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan apakah benar Para Pembanding/Para Penggugat merupakan ahli waris dan juga selaku pemilik atas tanah yang diterbitkan Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) dan yang menjadi objek dalam sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Barat, Nomor : 174/Pdt.P/2014/PA.JB, tertanggal 29 Oktober 2014 (*vide* bukti P-7) Para Pembanding/Para Penggugat merupakan ahli waris dari Drs. Sifulhayat Kundo, dan berdasarkan bukti P-7 berupa Risalah Lelang Nomor : 342/2011, tertanggal 20 September 2011 dimana Drs. Syaifulhayat Kundo yang tidak lain merupakan orang tua (ayah) dari Para Pembanding/Para Penggugat dinyatakan sebagai Pemenang Lelang dalam Pelelangan yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung atas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 8, Desa Sabah Balau terbit tanggal 8 Januari

*Halaman 9 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



1994, Surat Ukur Nomor : 2301/93, tanggal 27 Desember 1993 Luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Warta Indra (*vide* bukti P-9 = T-1) dan pada faktanya baik Risalah Lelang maupun Sertipikat Hak Milik tersebut aslinya berada dalam Penguasaan Para Pembanding/Para Penggugat, dan kebenaran atas dilakukannya proses lelang tersebut diakui kebenarannya oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung sesuai dengan suratnya Nomor : S-778/KNL.0502/2023, tanggal 30 Maret 2023 perihal : Konfirmasi Kebenaran Risalah Lelang (*vide* bukti P-8) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti dari saudara Warta Indra tertanggal 8 Agustus 2016 (*vide* bukti T-3) Terbanding/Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) Nomor : 08, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, Luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Warta Indra terakhir tercatat atas nama Johan Angga Kusuma (*vide* bukti T-1 = T.II Int-1) ;

Menimbang, bahwa dengan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa yang semula tercatat atas nama Warta Indra terakhir beralih dan tercatat atas nama Johan Angga Kusuma, dengan demikian apa yang menjadi keinginan dari Para Pembanding/Para Penggugat untuk melakukan proses balik nama yang dikuasakannya kepada Didin Salaso tidak dapat diproses/dilaksanakan dan juga tidak dapat mengalihkan maupun tidak dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas dan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang merupakan Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang berpendapat Para Pembanding/Para Penggugat kepentingannya sangat dirugikan atas tindakan Terbanding I/Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa *a quo* dan

*Halaman 10 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



beralasan hukum apabila Para Pembanding/Para Penggugat menuntut pembatalan atau dinyatakan tidak sah Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa yang diterbitkan oleh Terbanding I/Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

#### **1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut :**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut) tersebut Para Pembanding/Para Penggugat telah mengajukan bantahan dalam Repliknya dengan mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final, individual dan mengikat yang merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi serta dalil bantahan sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 47 Jo Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa “ Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata

*Halaman 11 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku “;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa “ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, maka sengketa tata usaha negara memiliki unsur ;

- a. Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- b. Pihak Penggugat haruslah selalu orang atau badan hukum perdata dan pihak Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang disengketakan ;
- c. Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah hukum tata usaha negara (hukum administrasi negara) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek sengketa *a quo* memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

*Halaman 12 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



- **Penetapan Tertulis**, bahwa objek sengketa yang disengketakan antara Para Penggugat dan Tergugat nyata berbentuk penetapan tertulis baik fisik maupun formatnya ;
- **Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara** : bahwa objek sengketa berupa Sertipikat Pengganti tersebut dikeluarkan oleh Tergugat dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan ;
- **Berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku** : bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* merupakan tindakan hukum sepihak dari Tergugat berdasarkan kewenangan delegatif yang diperolehnya dari perundang-undangan yang mengatur mengenai pencatatan hak atas tanah/pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan lain yang mengatur mengenai pencatatan dan pendaftaran tanah ;
- **Bersifat Konkret** ; bahwa isi dari objek sengketa bersifat konkret karena sudah jelas mengenai penerbitan sertipikat pengganti yang merupakan tanda bukti hak atas tanah dalam rangka melaksanakan urusan pemerintahan pada bidang pertanahan ;
- **Bersifat individual** : bahwa objek sengketa tersebut bersifat individual karena telah ditujukan langsung kepada subjek hukum atas nama **Warta Indra** yang terakhir telah beralih kepada **JOHAN ANGGA KUSUMA** (Tergugat II Intervensi) ;
- **Menimbulkan Akibat Hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata** ; bahwa terbitnya objek sengketa menimbulkan akibat hukum yaitu sebagai tanda bukti bagi yang menerima hak tersebut (terakhir tercatat atas nama JOHAN ANGGA KUSUMA), yang juga

Halaman 13 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG



menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan Para Pembanding/Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang berpendapat objek sengketa *a quo* telah memenuhi kriteria sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak termasuk dalam kriteria Keputusan Tata Usaha Negara yang terkena pengecualian/pembatasan secara langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Para Pembanding/Para Penggugat diketahui bahwa inti gugatan tersebut adalah memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Terbanding I/Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo*, dengan alasan bahwa Terbanding I/Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, dan yang menjadi pokok permasalahan hukum dalam sengketa *a quo* berada dalam ranah hukum administrasi negara dibidang pertanahan, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, oleh karena itu eksepsi Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak diterima ;

## 2. Para Penggugat belum menempuh Upaya Administratif :

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Terbanding I/Tergugat menyatakan Para Pembanding/Para Penggugat belum menempuh dan menyelesaikan upaya administratif ;

*Halaman 14 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya administratif pada pokoknya menyatakan bahwa “ Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi :

Menimbang, bahwa didalam ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan tidak mengatur/tidak tersedia mengenai penyelesaian sengketa melalui Upaya administratif dengan demikian berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya administratif menyatakan bahwa “ Dalam hal peraturan dasar penerbitan Keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan “

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai upaya administratif diatur dalam ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang meliputi keberatan dan banding administratif ;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada ketentuan tersebut diatas maka yang menjadi pertanyaan apakah benar Para Pembanding/Para Penggugat belum menempuh upaya administrasi sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding I/Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Para Pembanding/ Para Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Terbanding I/Tergugat sesuai dengan suratnya tertanggal 14 Juni 2023 dan telah dijawab oleh Terbanding I/Tergugat sesuai dengan suratnya tertanggal 21 Juni 2023, Nomor : MP.01/682-18.01/VI/2023, yang pada pokoknya Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan meminta kelengkapan dokumen berkaitan dengan tanah tersebut :

*Halaman 15 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Menimbang, bahwa terkait dengan jawaban Terbanding I/Tergugat atas keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat tersebut menurut Para Pembanding/Para Penggugat dokumen-dokumen tersebut sebelumnya pernah Para Pembanding/Para Penggugat sampaikan melalui bapak Didin Salaso pada saat melakukan klarifikasi terkait status tanah pemohon pada akhir bulan April 2023 akan tetapi tidak ada tanggapan ;

Menimbang, bahwa atas jawaban keberatan yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat tersebut Para Pembanding/Para Penggugat mengajukan upaya banding administratif pada tanggal 26 Juni 2023, akan tetapi upaya banding administratif yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat tersebut tidak mendapat jawaban atau tanggapan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung ;

Menimbang, bahwa terkait dengan upaya administratif berupa keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat yang ditujukan kepada Terbanding I/Tergugat pada tanggal 14 Juni 2023 telah dijawab oleh Terbanding I/Tergugat pada tanggal 21 Juni 2023 maupun Banding Administratif yang diajukan Para Pembanding/Para Penggugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung pada tanggal 26 Juli 2023 menurut Terbanding/telah dijawab atau ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Provinsi Lampung pada tanggal 27 Juni 2023 sebagaimana termuat dalam jawaban Terbanding I/Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati seluruh bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim tidak menemukan satupun alat bukti, baik bukti tertulis maupun saksi yang menggambarkan bahwa Para Pembanding/Para Penggugat telah menempuh upaya administratif, dan juga yang menjelaskan bahwa Terbanding I/Tergugat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Lampung telah menjawab/menanggapi keberatan dan banding

*Halaman 16 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



administratif yang dilakukan oleh Para Pembanding/Para Pembanding tersebut ;

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap dalil Para Pembanding/Para Penggugat yang menyatakan telah menempuh upaya administratif baik itu berupa keberatan atau banding administratif sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya tersebut tidak dibantah oleh Terbanding I/Tergugat bahkan diakui kebenarannya oleh Terbanding I/Tergugat bahwa Para Pembanding/Para Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana termuat dalam jawabannya yang disampaikan pada persidangan tanggal 4 September 2023 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Terbanding I/Tergugat yang menyatakan bahwa Para Pembanding/Para Penggugat belum menempuh upaya administratif adalah tidak beralasan hukum oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima ;

## **2. Eksepsi Gugatan Penggugat telah Lewat Waktu/daluarsa :**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi mengenai pengajuan gugatan Para Penggugat telah melampaui tenggang waktu (daluarsa) tersebut Para Pembanding/Para Penggugat telah mengajukan bantahan sebagaimana dalam Repliknya dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur di dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administratif, yang telah Para Penggugat uraikan di dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dan dalil bantahannya sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

*Halaman 17 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Menimbang, bahwa setelah terbitnya Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administratif terdapat perubahan norma yang mengatur tentang tenggang waktu pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana termuat dalam Pasal 5 ayat (1) dari Peraturan Mahkamah Agung R.I. tersebut yang menyatakan “ Tenggang Waktu Pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak Keputusan upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif “.

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada uraian pertimbangan hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang pada eksepsi Terbanding I/Tergugat yang menyatakan Para Pembanding/Para Penggugat belum menempuh upaya administratif Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan eksepsi Terbanding/Tergugat tentang Para Pembanding/Para Penggugat belum menempuh upaya administrasi tidak diterima, dengan demikian untuk menyatakan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat telah melampaui tenggang waktu (daluarsa) sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi, maka untuk penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat dihitung 10 (sepuluh) hari setelah Para Pembanding/Para Penggugat menempuh upaya banding administratif pada tanggal 26 Juni 2024 atau setidak-tidaknya pada tanggal 27 Juni 2024 ;

Menimbang, bahwa apabila pengajuan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat dihitung 90 (Sembilan puluh) hari, dimulai setelah 10 (sepuluh) hari kerja atas diajukannya upaya Banding Administratif oleh Para Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 26 Juni 2023, atau setidak-tidaknya tanggal 27 Juni 2023, maka batas

*Halaman 18 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



waktu dimulainya pengajuan gugatan 10 (sepuluh) hari kerjanya jatuh pada tanggal 10 Juli 2023, dan apabila dihubungkan dengan pengajuan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada tanggal 24 Juli 2023, maka pengajuan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administratif ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang menambahkan bahwa tolak ukur tenggang waktu pengajuan gugatan telah diatur dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya administratif, namun Pengadilan dalam hal ini berpedoman pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan juga merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, dan Yurisprudensi Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994, yang kaidah hukumnya mengatur bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan adalah secara kasuistis 90 (Sembilan puluh) hari dimulai sejak mengetahui dan merasa kepentingannya sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan itu, namun demikian terkait dengan batas waktu pengajuan gugatan setelah menempuh upaya administratif Pengadilan sependapat dengan isi Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum bahwa lewat waktu 21 (duapuluh satu) hari pengajuan Upaya administratif tidak menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan apabila gugatan diajukan masih dalam tenggang

*Halaman 19 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak mengetahui adanya Keputusan dan/atau tindakan tersebut ;

Menimbang, bahwa adapun terhadap dalil eksepsi Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang, dalil eksepsi tersebut haruslah dikesampingkan karena sengketa *a quo* murni mengenai sengketa administrasi terkait dengan tindakan Terbanding I/ Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) atas tanah yang sudah dilakukan pelelangan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara Bandar Lampung dan yang dinyatakan sebagai pemenang lelang atas tanah tersebut adalah Drs. Syaipulhayat Kundo yang merupakan ayah dari Para Pembanding/Para Penggugat, dan pada faktanya baik itu Sertipikat Hak Milik maupun Risalah Lelang yang asli atas tanah yang diterbitkan Sertipikat Pengganti tersebut berada dalam penguasaan Para Pembanding/Para Penggugat, selain daripada itu Para Pembanding/Para Penggugat tersebut bukanlah pihak yang dituju secara langsung atas terbitnya Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut diatas bahwa pengajuan gugatan yang diajukan Para Pembanding/Para Para Penggugat tersebut masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan

*Halaman 20 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Setelah menempuh Upaya Administratif dengan demikian eksepsi Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/ Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan oleh Para Pembanding/Para Penggugat tersebut telah melampaui tenggang waktu (daluarsa) tidaklah beralasan hukum dan oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima ;

### **3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak ;**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terbanding/Tergugat menyatakan bahwa gugatan yang diajukan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut kurang pihak karena tidak melibatkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung sebagai pihak Tergugat, untuk itu sudah seharusnya gugatan Para Pembanding/Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa untuk menetapkan siapa yang dapat didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam sengketa tata usaha negara yaitu dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa “ Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata “ ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) Nomor : 08 Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak terakhir Johan Angga Kusuma yang diterbitkan oleh Terbanding I/Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan) dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan

*Halaman 21 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihubungkan dengan Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang berpendapat adalah sudah tepat Para Pembanding/Para Penggugat dengan mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung sebagai pihak Terbanding/Tergugat dalam sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Terbanding I/ Tergugat yang menyatakan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat kurang pihak karena tidak mendudukkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Lampung adalah tidak beralasan hukum dan oleh karena eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa dengan tidak diterimanya seluruh eksepsi baik yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi maka selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang akan mempertimbangkan terhadap pokok perkaranya dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

**Dalam Pokok Perkara ;**

Menimbang, bahwa Keputusan yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah serta perintah untuk dicabut sebagaimana dalam petitum gugatan Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Pengganti (Karena hilang) yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 08 Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak terakhir Johan Angga Kusuma, dengan dasar alasan bahwa penerbitan sertipikat objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jo Pasal 106 dan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9

*Halaman 22 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Jo Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Jo Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut baik Terbanding I/Tergugat maupun Terbanding II/Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Pengganti (karena hilang) dan Peralihan Hak Milik yang menjadi objek sengketa *a quo* sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, telah memenuhi norma kepatutan, tidak melanggar asas kecermatan, asas ketelitian, tidak sewenang-wenang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertentangan dalil gugatan dan jawaban serta alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut ;

1. Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari Saifulhayat Kundo berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor : 174/Pdt.P/2014/PA.JB, tanggal 29 Oktober 2014 (*vide* bukti P-6)
2. Bahwa Terbanding I/Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Pengganti karena hilang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 08 Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak terakhir Johan Angga Kusuma (*vide* bukti T-2 = T.II. Int-1)
3. Bahwa terbitnya Sertipikat Pengganti oleh Terbanding I/Tergugat tersebut berdasarkan Surat Permohonan dari Sdr. Warta Indra, sesuai

*Halaman 23 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



- dengan surat permohonannya tertanggal 26 Oktober 2016 (*vide* bukti T-4) ;
4. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik(Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa *a quo* telah dilakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama) oleh Terbanding I/Tergugat dari Warta Indra kepada Johan Angga Kusuma (Terbanding II/Tergugat II Intervensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 031/2017 tanggal 27 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Apasra Dhewayani, S.H.,M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan (*vide* bukti T.II. Int-2) ;
  5. Bahwa sebagaimana tercantum dalam bukti T-1, T-2 = T.II.INT -1 pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya baik dalam buku tanah maupun sertipikat pengganti tersebut memuat catatan bahwa terhadap sertipikat hak milik tersebut telah dibebani hak tanggungan ke I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 328/009.TB/57.PHT/X/1996, tanggal 05 Oktober 1996, pada Bank Pembangunan Daerah Lampung di Teluk Betung yang dibuat dihadapan Nurmiaty Taufik, S.H. Selaku PPAT Kabupaten Lampung Selatan ;
  6. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 342/2011, tanggal 20 September 2011 (*vide* bukti P-7), terhadap tanah yang sertipikatnya telah diterbitkan Sertipikat Pengganti dan yang dijadikan jaminan/dibebani Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung, dan yang menjadi pemenang lelangnya adalah Drs. Sifulhayat Kundo, dengan harga Rp, 26.200.000,- (dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) dan kebenaran atas dilakukannya proses lelang tersebut diakui kebenarannya oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung sesuai dengan suratnya Nomor : S-778/KNL.0502/2023, tanggal 30 Maret 2023 perihal : Konfirmasi Kebenaran Risalah Lelang (*vide* bukti P-8) ;

*Halaman 24 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang terungkap dipersidangan yang telah diuraikan tersebut diatas maka yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa ini :

1. Apakah Terbanding I/Tergugat berwenang untuk menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa ?
2. Apakah penerbitan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa oleh Terbanding I/Tergugat tersebut baik secara prosedur dan substansinya telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya Asas Ketelitian dan Asas Kecermatan ?

**Aspek Kewenangan :**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang akan menilai dari aspek kewenangan apakah Terbanding I/Tergugat berwenang untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa tersebut dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa tersebut diterbitkan oleh Terbanding/Tergugat pada tanggal 21 Oktober 2016, sehingga untuk mengujinya haruslah mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan “ Pendaftaran Tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional “ :

Menimbang, bahwa lebih lanjut diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

*Halaman 25 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Tanah menyatakan “Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Tugas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain “

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-2 = T.II.INT -1 berupa buku tanah dan Sertipikat Hak Milik Pengganti yang menjadi objek sengketa yang diterbitkan oleh Terbanding/Tergugat tersebut terletak di Desa Sabah Balau, Kecamatan Tanjung Bintang, Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang berpendapat bahwa ditinjau dari aspek Kewenangan Terbanding/Tergugat berwenang untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik Pengganti yang menjadi objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang akan mempertimbangkan dari aspek prosedur dan substansi apakah penerbitan Sertipikat Pengganti yang menjadi objek sengketa oleh Terbanding/Tergugat tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan juga bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ataukah tidak ? ;

Menimbang, bahwa Keputusan yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah serta perintah untuk dicabut sebagaimana dalam petitum gugatan Para Pembanding/Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) karena hilang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 08 Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak terakhir Johan Angga Kusuma :

Menimbang, bahwa adapun ketentuan peraturan yang mengatur prosedur/mekanisme penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang diatur

*Halaman 26 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



dalam ketentuan Pasal 57 dan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi ;
- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, atau kuasanya ;
- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris ;
- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya diatur dalam ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa ;

- (1) Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan ;
- (2) Penerbitan Sertipikat Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon ;
- (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya Sertipikat Pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru ;
- (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak penerbitan Sertipikat Pengganti ;

Halaman 27 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG



- (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan ;
- (6) Sertipikat Pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya ;
- (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada ditentukan pada ayat (2) ;

Menimbang, bahwa adapun ketentuan peraturan lebih lanjut yang mengatur tentang prosedur/mekanisme penerbitan sertipikat pengganti yaitu diatur dalam ketentuan Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

- (1) Penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang didasarkan atas permohonan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25 ;
- (2) Pernyataan tersebut dibuat dibawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan ;
- (3) Dalam hal pemegang hak atau para pemegang hak tersebut berdomisili di luar kabupaten/kotamadya letak tanah, maka pembuatan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dapat dilakukan di Kantor Pertanahan di domisili yang bersangkutan atau di depan Pejabat Kedutaan Republik Indonesia di negara domisili yang bersangkutan ;
- (4) Dengan mengingat besarnya biaya pengumuman dalam surat kabar harian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibandingkan dengan harga tanah yang sertipikatnya hilang serta kemampuan pemohon, Kepala Kantor Pertanahan dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkannya sertipikat tersebut ditempatkan di papan pengumuman Kantor Pertanahan dan di jalan masuk tanah yang sertipikatnya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada di luar bidang tanah tersebut ;

Halaman 28 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG



- (5) Sebagai tindak lanjut pengumuman akan diterbitkannya Sertipikat Pengganti, maka dibuat Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan/Penolakan Penerbitan Sertipikat Pengganti dengan menggunakan daftar isian 304 A ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diuraikan diatas Keputusan yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Pengganti (Karena hilang) yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 08 Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak terakhir Johan Angga Kusuma ;

Menimbang, bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa tersebut atas dasar Surat Permohonan dari Warta Indra, sesuai dengan surat permohonannya tertanggal 08 Agustus 2016 (*vide* bukti T-3) dengan dilengkapi persyaratan sebagai berikut :

- a. Surat Pernyataan Sertipikat Hilang atas nama tertanggal 08 Agustus 2016 ;
- b. Surat Pernyataan Dibawah Sumpah/Janji atas nama Warta Indra, tertanggal 08 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan ;
- c. Surat Tanda Bukti Laporan Kehilangan Barang/Surat atas nama Warta Indra Nomor : TBL/C-1/2779/VII/2016/LPG, tanggal 27 Juli 2016, yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resort Kota Bandar Lampung.
- d. Pengumuman di Media Surat Kabar Tentang Sertipikat Hilang Nomor : 262/2-18.300/VIII-2016, tanggal 29 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa apabila merujuk pada ketentuan Pasal 57, dan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *jo* Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah penerbitan Sertipikat Hak Milik

*Halaman 29 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



(Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang yang berlaku, namun yang menjadi pertanyaan ;

1. Apakah benar Sertipikat Hak Milik yang asli tersebut benar- benar hilang;
2. Apakah Terbanding/Tergugat pernah mempertanyakan kepada pihak Bank Pembangunan Daerah Lampung selaku pemegang hak tanggungan tentang keberadaan Sertipikat Hak Milik yang asli tersebut;
3. Apakah benar telah terjadi pelunasan pinjaman atas sertipikat hak atas tanah tersebut yang dibebani hak tanggungan, dan apakah yang melunasi pinjaman atas sertipikat hak milik yang dibebani hak tanggungan tersebut adalah saudara Warta Indra ;

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan-pertanyaan tersebut diatas tentunya harus menjadi perhatian dan harus diclearkan/diselesaikan oleh Terbanding I/Tergugat sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa karena pada faktanya sebagaimana yang terdapat dalam buku tanah maupun Sertipikat Hak Milik Pengganti (*vide* bukti T-1,T-2 dan T.II.Int-1) pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya memuat catatan bahwa terhadap buku tanah dan sertipikat hak milik pengganti yang asli tersebut telah dibebani hak tanggungan ke I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 328/009.TB/57.PHT/X/1996, tanggal 05 Oktober 1996, pada Bank Pembangunan Daerah Lampung di Teluk Betung yang dibuat dihadapan Nurmiaty Taufik, S.H. Selaku PPAT Kabupaten Lampung Selatan ;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu juga terdapat fakta atas tanah dari sertipikat hak milik asli yang telah dibebani hak tanggungan tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung, dan yang menjadi pemenang lelangnya adalah Drs. Sifulhayat Kundo, sebagaimana tertuang Risalah Lelang Nomor : 342/2011, tanggal 20 September 2011 (*vide* bukti P-7), yang laku terjual dengan harga Rp. 26. 200.000,- (dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah), dan kebenaran atas dilakukannya proses lelang tersebut

*Halaman 30 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



diakui kebenarannya oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung sesuai dengan suratnya Nomor : S-778/KNL.0502/2023, tanggal 30 Maret 2023 perihal : Konfirmasi Kebenaran Risalah Lelang (*vide* bukti P-8) ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa *a quo* dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Palembang juga menemukan fakta bahwa terhadap Buku Tanah (bukti T-2) dan dan bukti T.II. Int-1 berupa Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) objek sengketa *a quo* terdapat roya pada tanggal 01 November 2016, yang menghapuskan hak tanggungan atas sertipikat objek sengketa tersebut berdasarkan surat dari Bank Pembangunan Daerah Lampung, Nomor : 125/KKd-I/II/2016, tanggal 10 Februari 2016, namun surat dari Bank Pembangunan Daerah Lampung tersebut hanya memuat penjelasan yang pada pokoknya menyatakan “menurut catatan yang ada pada kami saat ini bahwa Sertipikat Hak Milik tersebut tidak lagi merupakan Agunan/Jaminan pada PT. Bank Lampung “, tanpa memuat penjelasan bagaimana Sertipikat tersebut tidak lagi menjadi Agunan/Jaminan apakah melalui pelunasan secara langsung yang dilakukan oleh Warta Indra atau melalui proses lelang, karena yang bersangkutan dalam hal ini saudara Warta Indra tidak mampu/dapat melunasi pinjamannya tersebut karena pada faktanya tidak ada satu buktipun yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat yang menyatakan bahwa Saudara Warta Indra telah melunasi pinjaman hutangnya pada Bank Pembangunan Daerah Lampung tersebut selain daripada itu Majelis Hakim tidak menemukan bukti bahwa Pembanding/Tergugat pernah mempertanyakan kepada Bank Pembangunan Daerah Lampung akan kebenaran hilangnya Sertipikat sebagaimana yang dilaporkan oleh saudara Warta Indra ke Polresta Bandar Lampung, hal tersebut sangat penting dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat sebelum menerbitkan Sertipikat Pengganti yang menjadi objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa didalam buku tanah dan Sertipikat Pengganti pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan

*Halaman 31 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



lainnya memuat catatan bahwa terhadap buku tanah dan Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang asli tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang menemukan fakta bahwa terhadap Sertipikat tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan Roya/penghapusan Hak Tanggungan, yang menjadi pertanyaan apakah proses Roya yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat tersebut sudah sesuai dan mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa adapun ketentuan yang mengatur tentang mekanisme atau prosedur pencoretan Hak Tanggungan yaitu diatur dalam ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

- (1) *Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya ;*
- (2) *Dengan hapusnya Hak Tanggungan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan ;*
- (3) *Apabila Sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan ;*
- (4) *Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari Kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus, karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena Kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan ;*
- (5) *Apabila Kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat 4, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar ;*
- (6) *Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut*

Halaman 32 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG



harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan ;

- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan Salinan Penetapan atau Putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan ;
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7) ;
- (9) Apabila pelunasan uang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya ;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang berpendapat tindakan Terbanding/Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa *a quo* dan melakukan penghapusan Hak Tanggungan tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undang yang berlaku juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan/Ketelitian, karena tidak adanya bukti yang menunjukkan bahwa terhadap hutang tersebut telah dilakukan pelunasan oleh saudara Warta Indra serta tidak adanya bukti pengembalian/penarikan atas buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Terbanding I/Tergugat dari Kreditor (Bank Pembangunan daerah Lampung) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang berpendapat tindakan Terbanding I/Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hakim Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa *a quo* bertentangan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Halaman 33 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG



Tentang Hak Tanggungan serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan ;

Menimbang, bahwa apabila Terbanding I/Tergugat bertindak dengan cermat dan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentunya Terbanding I/Tergugat tidak akan menerbitkan Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) yang menjadi objek sengketa *a quo*, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang berpendapat beralasan hukum terhadap gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut dikabulkan untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pembanding/Para Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya maka putusan perkara Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 November 2023 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan di tingkat banding, dengan mengadili sendiri sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan-keberatan Terbanding II/Tergugat II Intervensi sebagaimana termuat dalam Kontra Memori Bandingnya, menurut Majelis Hakim Banding tidak terdapat hal-hal baru yang dapat untuk mempertahankan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tersebut, oleh karenanya Kontra Memori Banding Terbanding II/Tergugat II Intervensi tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 November 2023, tersebut dibatalkan, dan Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Tergugat II Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang untuk pengadilan tingkat banding jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

*Halaman 34 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009, serta ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum lainnya yang terkait;

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Semula Para Penggugat :
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 27/G/2023/PTUN.BL, tanggal 16 November 2023, yang dimohonkan Banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI**

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan menolak seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I/Semula Tergugat dan Terbanding II/ Semula Tergugat II Intervensi ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) Nomor : 08 Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak terakhir Johan Angga Kusuma yang diterbitkan oleh Terbanding I/Semula Tergugat ;
3. Memerintahkan kepada Terbanding I/Semula Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Pengganti) Nomor : 08 Desa Sabah Balau, tanggal penerbitan 21 Oktober 2016, Surat Ukur Nomor : 2301/Sabah Balau/1993, tanggal 27 Desember 1993, luas 6.340 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak terakhir Johan Angga Kusuma :
4. Menghukum Terbanding I/Semula Tergugat dan Terbanding II/Semula Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat

*Halaman 35 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG*



peradilan yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Palembang pada Hari SENIN Tanggal 26 FEBRUARI 2024 oleh IRHAMTO, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis bersama dengan HUJJA TULHAQ, S.H.,M.H., dan IRNA, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada Hari SENIN Tanggal 4 Maret 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh RAHMA KURNIA FITRI, S.H.,M.H. selaku Panitera, tanpa dihadiri para pihak berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

1. HUJJA TULHAQ, S.H.,M.H.,

IRHAMTO, S.H.,M.H.,

Ttd

2. I R N A, S.H.,M.H.,

Panitera

Ttd

RAHMA KURNIA FITRI, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan ..... Rp 10.000,00
2. Redaksi Putusan..... Rp 10.000,00
3. Biaya Proses Penyelesaian Perkara .. Rp 230.000,00  
J u m l a h.....Rp 250.000,00  
( Dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 36 dari 36 halaman Putusan Nomor 151/B/2023/PT.TUN.PLG