



PUTUSAN

NOMOR : 143/G/2021/PTUN.BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa secara elektronik (E-Court) telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :

Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu rumah tangga, Tempat tinggal Jalan Cukang Kawung nomor 20 Cikutra Kelurahan Cigadung Kecamatan Cibeunying Kaler Kota Bandung Provinsi Jawa Barat Telepon 085222999904, email samosiratrecia@gmail.com;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

MELAWAN

Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta nomor 586 Bandung Jawa Barat ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 06/SKu-32.73.MP.01.01/II/2022 tertanggal 04-01-2022, memberikan kuasa kepada:

1. Danny Hersubianto, S.H., M.H ;
2. Yati Nurhayati, SH ;
3. Endah Nurohmah ;
4. Andi Syaqirah, KS ;
5. Kadar Muslim ;
6. Choerunissa Rachmawati Iskandar Putri, S.H.;
7. Dini Marini Yustiani, S.H ;
8. Lita Luthfiyani, S.H.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung, email skp.kot-bandung@atrbtn.go.id ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

DAN

Muliadi, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di

Halaman 1 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Ratu Melati IV Blok E.II/29 RT 012, RW 013 Kelurahan Duri Kepa,
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca :

1. Gugatan Penggugat tanggal 15 Desember 2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 16 Desember 2021 dengan register Perkara Nomor: 143/G/2021/PTUN.BDG dan telah diperbaiki secara formal pada tanggal 13 Januari 2022;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 143/PEN-DIS/2021/PTUN.BDG tanggal 16 Desember 2021 tentang Lolos Dismissal;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 143/PEN-MH/2021/PTUN.BDG tanggal 16 Desember 2021 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 143/PEN-PPJS/2021/PTUN.BDG, tertanggal 16 Desember 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 143/PEN-PP/2021/PTUN.BDG tanggal 16 Desember 2021 tentang Pemeriksaan Persiapan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 143/PEN-HS/2021/PTUN.BDG tanggal 13 Januari 2022 tentang Hari Sidang;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 143/PEN-MH/2021/PTUN.BDG tanggal 24 Maret 2022 tentang Penunjukkan Menggantikan Sementara Majelis Hakim;
8. Putusan Sela Nomor: 143/G/2022/PTUN.BDG tanggal 27 Januari 2022;
9. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;
10. Telah mempelajari berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak dan saksi dari Penggugat dan Tergugat II Intervensi di persidangan;

Halaman 2 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 15 Desember 2021 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 16 Desember 2021 dalam Register Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG, yang telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 13 Januari 2022, yang isi lengkapnya sebagai berikut :

I. OBJEK GUGATAN :

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam gugatan ini adalah Pendaftaran Peralihan hak dalam sertifikat Hak Milik No. 5962/ Kel. Cigadung, tanggal 8 Februari 2007, surat ukur no. 03269/ 2007 tanggal 25/01/2007, luas 127 m² atas nama semula Nona Atrecia Parsaulian Jusnita S menjadi atas nama Muliadi, tanggal 27 May 2016.

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Objek Gugatan.

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa ketentuan tentang Pengadilan Tata Usaha Negara pasal 1 angka 9 Undang- Undang Republik Indonesia tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang- Undang no. 51 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara adalah "suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku yang bersifat kongkrit, individual dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

Bahwa berdasarkan definisi di atas maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili perkara *aquo*.

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT

Sesuai dengan pasal 53 ayat (1) undang- undang nomor 9 tahun 2004 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 berisi tuntutan agar keputusan yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan rehabilitasi."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan peralihan hak atas sertipikat No. 5962 penggugat mengalami kerugian materil maupun moril dan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang peralihan hak dan bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Kerugian moril berupa beban pikiran, tertekan, ketakutan yang teramat sangat karena objek gugatan akan dilelang, perasaan malu, kesehatan yang terganggu dan terancam.

Bahwa penggugat memperoleh tanah tersebut dari pemberian orang tua penggugat yang diterbitkan kepemilikannya berupa Sertipikat Hak milik tanggal 8 Februari 2007 maka kerugian materil tentu saja berupa biaya yang dikeluarkan penggugat saat mendaftarkan kepemilikan tanah, membangun rumah di mana biaya tersebut tentu saja tidak sedikit. Dan saat ini penggugat berjualan sembako di lokasi objek gugatan maka bila objek gugatan akan dilelang penggugat tidak akan memiliki penghasilan lagi untuk menghidupi anak- anak dari Penggugat.

IV. TENGGANG WAKTU.

Bahwa penggugat mengetahui objek sengketa tersebut pada saat kantor Balai Lelang Bandung datang ke alamat objek gugatan tanggal 25 November 2021 untuk menyerahkan surat pra lelang atas nama Muliadi. Bahwa penggugat telah menempuh upaya administratif dengan mengajukan keberatan atas peralihan hak pada sertipikat no. 5962 , permohonan pembatalan peralihan hak pada sertipikat no. 5962 dan permohonan pemblokiran sertipikat no. 5962 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 1 Desember 2021 namun tidak mendapat jawaban. Mengingat gugatan ini penggugat telah daftarkan di kepaniteraan tertanggal 15 Desember 2021 maka sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang – Undang Republik Indonesia 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.

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

Halaman 4 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa setelah PT. Balai Lelang Bandung memberikan surat pra lelang tanggal 25 November 2021 penggugat mengetahui bahwa ternyata sertifikat no. 5962 telah berubah kepemilikan sejak tahun 2016 menjadi atas nama Muliadi melalui akte jual beli no. 401/ 2016 oleh PPAT Rian Pratama, S. H., M.Kn.
2. Bahwa sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku. Sedangkan penggugat tidak pernah menandatangani perjanjian jual beli rumah atau merubah kepemilikan di hadapan PPAT Rian Pratama.
3. Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 pasal 38 "Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu." Maka pembuatan akta telah menyalahi aturan Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 karena penggugat beserta saksi tidak pernah dihadirkan.
4. Bahwa dalam Akta jual beli no. 401/ 2016 tertulis penggugat memberi persetujuan kepada pasangan penggugat yaitu Ridwan Nugraha untuk menjual berdasarkan akta kuasa dan persetujuan tanggal 24 November 2015 nomor 5 dihadapan notaris Eti Nurhayati Sarjana Hukum di Kabupaten Bandung Barat. Namun penggugat tidak pernah datang dan menandatangani kuasa apapun di hadapan notaris Eti Nurhayati apalagi memberi kuasa menjual terhadap pasangan penggugat, Ridwan Nugraha. Hal ini tidak sesuai dengan Undang Undang Jabatan Notaris pasal 16 ayat 1 huruf m tentang kewajiban 'menghadap' antara pihak yang membuat akta dan notaris. UUJN pasal 16 ayat 1 huruf a dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga

Halaman 5 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum; Serta pasal 44 UUJN “segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan notaris kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”.

Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 pasal 39 ayat d bahwa PPAT menolak membuat akta jika “salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.” Sehingga pendaftaran peralihan hak tersebut telah melanggar peraturan dan bertentangan dengan peraturan Perundang- undangan.

Bahwa Ridwan Nugraha tidak pernah memiliki ikatan pernikahan yang sah secara hukum negara Republik Indonesia ataupun agama Kristen Protestan sehingga Ridwan Nugraha tidak dapat bertindak atau melakukan tindakan hukum atas nama Penggugat.

5. Bahwa penggugat telah melayangkan surat keberatan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Bandung tanggal 1 Desember 2021 namun sampai gugatan ini didaftarkan tidak mendapatkan respon.

6. Bahwa Sesuai dengan pasal 5 ayat 1, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tanggal 04 Desember 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, Tenggang waktu Pengajuan gugatan adalah 90 (Sembilan Puluh) hari sejak Keputusan atas upaya Administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan /atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya Administratif.

7. Bahwa Gugatan diajukan pada tanggal 15 Desember 2021.

8. Dengan demikian gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tanggal 04 Desember 2018.

9. Bahwa penerbitan sertipikat no. 5962 dengan kepemilikan atas nama Muliadi tanggal 27 May 2016, penerbitan akta jual beli nomor 401/ 2016 oleh notaris Rian Pratama, dan pembuatan akta kuasa dan persetujuan oleh notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eti Nurhayati tanggal 24 Nopember 2015 telah CACAT HUKUM, serta bertentangan dengan asas –asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), yang meliputi: asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas keterbukaan, asas proporsionalitas, asas profesionalitas dan asas akuntabilitas, Sebagaimana ketentuan pasal 53 ayat (2) undang – undang Republik Indonesia nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas undang – undang nomor 5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara dengan alasan sebagai berikut :

OBJEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH no. 24 tahun 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Kesalahan prosedur dalam tahapan pendaftaran peralihan hak.

Bahwa dalam proses pendaftaran peralihan sertipikat Hak Milik no. 5962/ Kel. Cigadung tanggal 8 Februari 2007, surat ukur no. 03269/ 2007 tanggal 25/01/2007, luas 127 m² atas nama semula Nona Atecia Parsaulian Jusnita S menjadi atas nama Muliadi tanggal 27 May 2016, tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 37 ayat (1) “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Selanjutnya tahapan pendaftaran peralihan hak juga menyalahi Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 pasal 38 ayat (1) “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.” Dan Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 pasal 39 ayat d “salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.”

Halaman 7 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serta Peraturan Menteri Agraria no. 3 tahun 1997 pasal 101 (1) "Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku." (2) "Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen -dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan." (3) "PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku."

B. Cacat Subtansi Objek Gugatan.

Bahwa objek gugatan mengandung cacat substansi karena apabila objek gugatan tersebut dilaksanakan maka akan dapat membahayakan dan merugikan kepentingan umum sebagaimana dimaksud cacat substansi yang diatur dalam pasal 64 ayat 1 huruf c UU No 30 tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan dan penjelasannya. Tindakan tergugat yang menerbitkan objek gugatan tanpa sama sekali mengikuti prosedur yang tepat sangat membahayakan dan merugikan kepentingan penggugat.

OBJEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AUPB).

Bahwa selain itu tergugat telah membuat keputusan tata usaha negara (TUN) yang bertentangan dengan asas- asas umum pemerintahan yang baik (AUPB). Bahwa selain tergugat telah mengeluarkan putusan – putusan yang bertentangan dengan perundang- undangan yang bersifat prosedural atau formal dan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat materil/ substansial, tergugat telah membuat keputusan –

Halaman 8 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



keputusan TUN yang bertentangan dengan asas- asas umum pemerintahan yang baik terutama:

1. Asas kepastian hukum.

Asas kepastian hukum merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Bahwa tergugat dalam menerbitkan objek gugatan tidak patut, ajeg dan bijak dalam melaksanakan tugasnya sebagai penyelenggara pemerintahan.

2. Asas kecermatan.

Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa keputusan dan/ atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/ atau pelaksanaan keputusan dan /atau tindakan sehingga keputusan dan/ atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/ atau tindakan tersebut ditetapkan dan/ atau dilakukan.

Bahwa asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintahan sebelum mengambil suatu penetapan seharusnya meneliti semua fakta yang relevan dan mempertimbangkan pula semua kepentingan para pihak terkait, bila fakta – fakta kurang diteliti atau bahkan sama sekali tidak dipertimbangkan maka sama sekali dikategorikan tidak cermat. Bahwa tergugat sebelum menerbitkan objek gugatan tidak cermat mempertimbangkan dan meneliti bukti – bukti.

3. Larangan penyalahgunaan wewenang (detournemen de pouvoir) dan larangan bertindak sewenang-wenang(willekeur) Dengan tergugat menerbitkan objek gugatan tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku menunjukkan bahwa tergugat sebagai pejabat negara telah menyalahgunakan wewenang dan bertindak sewenang – wenang.

4. Pelayanan yang baik.

Asas pelayanan yang baik dimaksudkan sebagai asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bahwa



tergugat telah menyalahi prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

VI. PETITUM.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah penggugat sampaikan, mohon Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung c.q. Majelis Hakim yang memeriksa selanjutnya menjatuhkan, memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sahnya pendaftaran peralihan hak dalam sertifikat Hak Milik No. 5962/ Kel. Cigadung, tanggal 8 Februari 2007, surat ukur no. 03269/ 2007 tanggal 25/01/2007, luas 127 m² atas nama semula Nona Atrecia Parsaulian Jusnita S menjadi atas nama Muliadi, tanggal 27 May 2016.
3. Mewajibkan tergugat untuk mencabut objek sengketa pendaftaran peralihan hak no. 5962/ Kel. Cigadung, tanggal 25/01/2007, luas 127 m² atas nama semula Nona Atrecia Parsaulian Jusnita S menjadi atas nama Muliadi, tanggal 27 May 2016.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 27 Januari 2022 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 27 Januari 2022 yang isi pokoknya sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. **TENTANG GUGATAN KOMPETENSI ABSOLUT (KEWENANGAN MENGADILI)**
 - 1) Bahwa mengenai kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara,

Halaman 10 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



sedangkan yang menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara Pidana dan perkara Perdata di tingkat pertama, selanjutnya yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 adalah "*Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*"

2) Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, di mana dalam surat edaran tersebut menyebutkan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata (kepemilikan), yang meliputi:

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara.
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara.
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau ;
- d. Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa apabila dicermati dalil dalam Gugatan Penggugat pada pokoknya memperlmasalahkan pengakuan bidang tanah yang sudah beralih kepemilikan haknya kepada MULIADI tercatat tanggal 27-05-2016 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 401/2016 tanggal 09-05-2016 Yang dibuat oleh Rian Pratama, S.H., MKn selaku PPAT.
- 4) Bahwa perlu Penggugat ketahui, Tergugat sebagai Instansi Pelayanan Publik di bidang pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki tidak memiliki kapasitas dalam menerbitkan baik Akta maupun Surat Keterangan yang dapat menjadi dasar/peralihan Sertipikat Tanah.
- 5) Bahwa Penggugat memperlmasalahkan prosedur mengenai pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1), Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah No. 24/1997 dan Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat halaman 6. Dalil ini adalah dalil yang keliru karena Tergugat tidak terlibat dalam pembuatan Akta Jual Beli.
- 6) Bahwa Peralihan Hak antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi telah memenuhi syarat formil untuk proses Peralihan Hak karena bukti peralihan telah dilakukan secara otentik dihadapan pejabat yang berwenang. Halmana dalam perkara ini bukan merupakan kewenangan Tergugat dalam menentukan persoalan pembuatan/penerbitan Akta. Adapun produk Sertipikat baik yang di terbitkan ataupun terjadi peralihan hak oleh Tergugat merupakan suatu ketentuan berdasarkan permohonan dan peraturan yang mengikat serta berlaku. Oleh karena itu adanya peralihan hak dalam perkara ini seharusnya tidak perlu diuji kembali oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara karena perkara ini adalah masalah kepemilikan sehingga Pengadilan Umum atau Pengadilan Negeri yang seharusnya lebih berwenang.
- 7) Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

Halaman 12 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat individual, konkrit, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dalam hal ini mengenai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukanlah merupakan objek sengketa dari PTUN. Karena berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa KTUN yang merupakan perbuatan hukum perdata bukanlah merupakan objek sengketa Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

8) Bahwa sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat diatas yang memperlmasalahakan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli dimana Penggugat tidak pernah merasa menandatangani surat maupun perjanjian apapun dimana dengan demikian jelas dan terang yang menjadi tuntutan pokok objek gugatan/dipermasalahakan yaitu tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan)/Keperdataan maka Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* harus dijelaskan atau diuji materiil terlebih dahulu di Peradilan Umum untuk memastikan kebenaran alas Hak kepemilikannya, termasuk asal usul perolehan tanah dalam gugatan *a quo*, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88/K/TUN/1993 tanggal 7-9-1994 yang menyebutkan bahwa :

"...meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata",

selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 22K / TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 menyebutkan bahwa :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara,



melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"

serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

"Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum"

9) Bahwa berdasarkan Asas *Presumptio Iustae Causa* (*vermoeden van rechtmatigheid*) yang menyatakan bahwa setiap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara harus dianggap benar dan dapat dilaksanakan sampai dengan adanya Putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, namun demikian oleh karena pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan Sistem Publikasi Negatif maka permasalahan-permasalahan hukum tersebut di atas adalah sangat penting untuk diselesaikan terlebih dahulu sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melakukan pengujian (*toetsing*) terhadap keabsahan prosedur penerbitan objek sengketa.

10) Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena sengketa kepemilikan adalah merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum (perdata) dan seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan dirinya tidak berwenang dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima "NO",



sebagaimana bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas.

3. TENTANG GUGATAN PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*)

Bahwa berdasarkan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan diatur mengenai adanya tingkatan dalam Upaya Administrasi, yaitu :Ayat (2) *“Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat”*.

Halmana dalam Upaya Administrasi Pertanahan, apabila ada keberatan yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat. Ayat (3) *“Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan”*.

Kemudian apabila Penggugat tidak terima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat selanjutnya Penggugat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan, baik Pengadilan Umum maupun Pengadilan Tata Usaha Negara dengan syarat telah menempuh Upaya Administrasi sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pemohon Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yaitu : Ayat (1) *“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”*.

Bahwa sebagaimana diuraikan pada posita gugatan Penggugat yang telah melaku kan upaya administrasi berupa surat tanggal 01 Desember 2021 tentang keberatan tetapi tidak di tanggapi oleh Tergugat, kemudian Penggugat langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanpa melakukan upaya banding administratif yang seharusnya diajukan dahulu ke Kantor Wilayah Pertanahan Kota Bandung, sehingga jelas berdasarkan fakta yang ada gugatan Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 76 ayat 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ayat 3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pemohon Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

Bahwa dikarenakan *belum terdapat adanya upaya banding administratif yang dilakukan oleh Para Penggugat* dan merujuk kepada ketentuan Pasal 76 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pemohon Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung seharusnya belum berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa (perkara) *a quo*.

4. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KABUR (*OBSCURE LIBELLE*)

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada "V. Dasar dan Alasan Gugatan Nomor 4" yang menyatakan "*Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 401/2016 tertulis penggugat memberi persetujuan kepada pasangan penggugat yaitu Ridwan Nugraha untuk menjual berdasarkan akta kuasa dan persetujuan tanggal 24 November 2015 Nomor 5 dihadapan Notaris Eti Nurhayati Sarjana Hukum di Kabupaten Bandung Barat. Namun Penggugat tidak pernah datang dan menandatangani kuasa apapun di hadapan Notaris Eti Nurhayati apalagi memberi kuasa menjual terhadap pasangan penggugat*". Dalil *a quo* menunjukkan bahwa gugatan pokok Penggugat faktanya mengenai proses pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai ketentuan dan Penggugat merasa tidak pernah menandatangani Akta Kuasa dan Persetujuan menjual namun gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengenai proses peralihan haknya, yang mana faktanya prosedur peralihan hak telah memenuhi syarat formil peralihan hak. Sehingga berdasarkan uraian di atas kami berpendapat bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscure libelle*).

II. DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 16 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat.
3. Bahwa Tergugat akan menjelaskan riwayat terbitnya SHM No. 5962/Kelurahan Cigadung adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa semula status tanah berasal dari Pemisahan SHM No. 5597/Kelurahan Cigadung yang kemudian tercatat tanggal 08-02-2007 terbit SHM 5962/Kelurahan Cigadung, Surat Ukur tanggal 25-01-2007 Nomor 03269/2007 Luas 127 M², atas nama Nona ATRECIA PARSAULIAN JUSNITA S.
 - b. Bahwa tercatat tanggal 27-05-2016 dilakukan peralihan Jual Beli kepada Muliadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 401/2016 tanggal 09-05-2016 yang dibuat oleh Rian Pratama, SH,MKn selaku PPAT.
 - c. Bahwa tercatat tanggal 19-05-2017 terhadap SHM No. 5962/Kelurahan Cigadung dibebani Hak Tanggungan Tingkat Pertama kepada PT Bank Keb Hana Indonesia Berkedudukan di Jakarta Selatan, Hak Tanggungan Nomor 04144/2017 oleh APHT PPAT Dr. Ranti Fauza Mayana, SH Nomor 641/2017 tanggal 20-04-2017.
 - d. Bahwa tercatat tanggal 20-11-2017 dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 29/01/XI/KRD-RHT/BDG tanggal 01-11-2017 dari PT Bank Keb Hana Indonesia yang kemudian terhadap Hak Tanggungan No HT. 04144/2017 dihapus.
 - e. Bahwa tercatat tanggal 22-12-2017 terhadap SHM No. 5962/Kelurahan Cigadung dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada PT Bank Danamon Indonesia Tbk Berkedudukan dan Berkantor di Jakarta Selatan, Hak Tanggungan Nomor 11559/2017 oleh APHT PPAT Dr. Ranti Fauza Mayana, S.H. Nomor 1883/2017 tanggal 12-12-2017.
4. Bahwa proses peralihan hak SHM No. 5962/Kelurahan Cigadung telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tanah Peraturan

Halaman 17 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan negara yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang Undang Nomor 28 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan oleh Tergugat, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- 1 Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- 2 Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum SHM No. 5962/Kelurahan Cigadung terbit tanggal 08-02-2007, Surat Ukur tanggal 25-01-2007 Nomor 03269/2007 Luas 127 M2, terakhir tercatat atas nama MULIADI.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 18 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim telah menerima surat permohonan pemohon Intervensi tertanggal 20 Januari 2022 yang disampaikan melalui Meja Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 25 Januari 2022 dari Pemohon atas nama: Muliadi Perihal Intervensi Dalam Perkara No. 143/G/2021/PTUN.BDG, untuk mempertahankan kepentingan dan membela haknya selaku pihak yang tercantum dalam obyek sengketa yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dan telah ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi secara elektronik melalui aplikasi E-Court dalam Putusan Sela Nomor 143/G/2021/PTUN.BDG tertanggal 27 Januari 2022;

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 1 Februari 2022 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 03 Februari 2022 yang isi pokoknya sebagai berikut:

I. ISI POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas semua dalil Penggugat.
2. Bahwa Sertifikat hak milik no.5962 sudah secara sah berpindah kepemilikan menjadi atas nama Tergugat II Intervensi alias Muliadi melalui jalur yang sah di notaris.
3. Bahwa sertifikat no.5962 benar telah berubah kepemilikan sejak tahun 2016 menjadi atas nama Tergugat II Intervensi alias Muliadi, atas dasar surat kuasa dari penggugat yang diberikan kepada suami penggugat melalui Notaris Ety Nurhayati.
4. Bahwa untuk pembayaran pajak jual beli, PPH dan BPHTB dibayarkan oleh Tergugat II Intervensi alias Muliadi atas dasar kesepakatan dengan suami penggugat selaku penerima kuasa dari penggugat.
5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak bahwa penggugat baru menyadari sertifikat-nya telah hilang, dan Tergugat II Intervensi memiliki bukti bahwa penggugat membuat surat perjanjian dengan suami-nya Bapak Ridwan Nugraha dihadapan notaris.

Halaman 19 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa di dalam surat perjanjian antara Tergugat II Intervensi alias Muliadi dengan Ridwan Nugraha di hadapan notaris Dadang Abdul Haris Kosidin, S.H yang disaksikan juga oleh Ibu Atrecia selaku penggugat dan telah disetujui bahwa pembayar cicilan tiap bulannya adalah Bapak Ridwan Nugraha.

7. Bahwa juga terdapat surat perjanjian antara penggugat dengan suaminya alias Bapak Ridwan Nugraha di depan Notaris Dadang Abdul Haris Kosidin, S.H bahwa Bapak Ridwan Nugraha mengikat diri untuk bertanggung jawab penuh atas pembayaran angsuran, dan apabila angsuran telah selesai atau lunas, maka Bapak Ridwan Nugraha berjanji dan mengikatkan diri untuk proses balik nama sertipikat hak milik tersebut akan dilakukan ke atas nama Atrecia.

8. Bahwa saat terjadi nya Akta Jual Beli yang sah di hadapan Notaris status penggugat adalah sah suami istri.

Dengan demikian :

1. Penerbitan sertifikat no.5962 dengan kepemilikan atas nama MULIADI adalah SESUAI PROSEDUR HUKUM.
2. Penerbitan akta jual beli nomor 401/2016 oleh Pejabat Akta Tanah Rian Pratama SESUAI PROSEDUR HUKUM.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Tergugat II Intervensi sampaikan, mohon ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Majelis Hakim yang memeriksa untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.
2. Menyatakan SAH untuk penerbitan sertifikat atas nama MULIADI.

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 03 Februari 2022. yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal

Halaman 20 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Februari 2022. yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court tertanggal 10 Februari 2022, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court tertanggal 17 Februari 2022 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli dan sesuai dengan fotokopi di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 8, dengan perincian sebagai berikut:

1. P-1 : Sertipikat Hak Milik No. 5962/ Kel. Cigadung, tanggal 8 Februari 2007, surat ukur no. 03269/ 2007 tanggal 25/01/2007, luas 127 m² atas nama semula Nona Atrecia Parsaulian Jusnita S menjadi atas nama Muliadi, tanggal 27 May 2016., (sesuai dengan fotokopi) ;
2. P-2 : Surat Nomor : 118/BLB-OPRS/XI/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Pra Lelang, tertanggal 25/11/2021, (sesuai dengan asli) ;
3. P-3 : Foto kopi Akta Perkawinan Pencatatan sipil no. 75/ 2012, (sesuai dengan fotokopi) ;
4. P-4 : Surat Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bandung nomor : 474.3/422/ Bid. Capil Perihal Keabsahan Perkawinan, (sesuai dengan asli) ;
5. P-5 : Surat Nomor : 02/02/XII/MPD-KBB/2021, Lampiran : 1 (satu) berkas, Perihal : Surat Panggilan, tanggal 10 Januari 2022, (Sesuai fotokopi) ;
6. P-6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB NOP 327322000402102740 atas nama Anik Prabawanti, Ny. Letak Objek Pajak Jalan Cukang Kawung 21-0 dengan luas Bumi 127 M2 Bangunan 120 M2, , (Sesuai dengan asli) ;
7. P-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB NOP

Halaman 21 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

327322000402102870 atas nama Atrecia Parsaulian Jusnita S.

Letak Objek Pajak Jalan Cukang Kawung.

Dengan Luas bumi 127 m², (Sesuai dengan asli) ;

- 8. P-8 : Kartu NPWP Penggugat Nomor : 27.484.174.1-423.000 atas nama Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir, (Sesuai dengan asli).

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 2, dengan perincian sebagai berikut:

- 1. T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor : 5962/Kel. Cigadung, terbit tanggal 8 Februari 2007, surat ukur no. 03269/ 2007 tanggal 25/01/2007, luas 127 m² terakhir tercatat atas nama Muliadi, (sesuai dengan asli) ;

- 2. T-2 : Warkah peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 5962/Kel. Cigadung, atas nama Muliadi, (sesuai dengan asli) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli, fotokopi, dan print out di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T. II Intv - 1 sampai dengan T. II Intv - 11, dengan perincian sebagai berikut:

- 1. T-II.Int-1 : Akta Perjanjian tanggal 31-10-2016 Nomor 27, (sesuai dengan asli) ;
- 2. T-II.Int-2 :
- 3. T-II.Int-3 :
- 4. T-II.Int-4 :
- 5. T-II.Int-5 :
- 6. T-II.Int-6 : Fotokopi Akta Pengakuan Utang, (sesuai dengan asli).
- 7. T-II.Int-7 : Fotokopi Kwitansi Pinjaman,
- 8. T-II.Int-8 :
- 9. T-II.Int-9 :
- 10. T-II.Int-10 :
- 11. T-II.Int-11 :

Bahwa, selain menyerahkan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam persidangan yang bernama Asep



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suherman dan Eti Nurhayati. Saksi-saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya (Islam) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Asep Suherman., memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir (Penggugat) yaitu sejak sudah bekerja sebagai security tepatnya pada tahun 2008 di Perumahan Cukangkawung Asri ;
- Bahwa setahu Saksi, posisi rumah Penggugat ini kalau dari masuk ke perumahan maka posisinya berada di sebelah kiri ;
- Bahwa setahu Saksi, rumah Penggugat ini masuk ke perumahan itu ;
- Bahwa setahu Saksi, itu rumah milik Penggugat karena dari dahulu sudah tinggal bersama keluarganya bersama anak-anaknya ;
- Bahwa Bapak dan Ibunya Penggugat ada memiliki juga di perumahan itu;
- Bahwa ketika Saksi masuk kerja tahun 2008, Bapak dan Ibunya Penggugat sudah ada rumah disitu ;
- Bahwa ketika Saksi sudah masuk kerja tahun 2008, di rumah itu sudah ada suaminya ;
- Bahwa nama Suaminya Penggugat yaitu Bapak Ridwan ;
- Bahwa Saksi pernah ketemu dengan Bapak Ridwan ;
- Bahwa terkait bukti surat T.II.Int-3, Saksi mengatakan bahwa benar itu gambar/foto Bapak Ridwan, tetapi Saksi ragu/tidak mengenal gambar/foto Penggugat, dan foto itu tahun 2016 ;
- Bahwa Saksi pernah ngobrol dengan Bapak Ridwan ;
- Bahwa sekarang ini Bapak Ridwan sudah lama tidak ada di sana, kurang lebih sejak satu tahun yang lalu ;
- Bahwa setahu Saksi, hubungan antara Bapak Ridwan dengan Penggugat ini ada memiliki anak yaitu namanya Jema usianya sekitar 8 tahun ;
- Bahwa setahu Saksi kegiatan Penggugat di rumah itu usaha dagang sembako ;

Halaman 23 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2008 sampai sekarang, setahu Saksi rumah itu belum pernah ada yang mengontrak dan membeli ;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat ini mendapat rumah itu beli dari perumahan, rumah itu ada 2 yang satu dari perumahan dan rumah yang satunya lagi itu beli dari orang penduduk sekitar sini lalu di beli oleh keluarga Penggugat kemudian rumah itu di bangun, memang benar rumah itu berdempetan jadi satu;
- Bahwa setahu Saksi, rumah yang posisinya diluar perumahan itu dahulu yang punya Bapak Otin ;
- Bahwa Saksi belum pernah mendengar yang namanya Bapak Muliadi;
- Bahwa benar ketika Majelis Hakim melakukan sidang setempat, Majelis bisa langsung masuk ke rumah itu tanpa melewati Pos security ;
- Bahwa setahu Saksi, kadang kalau ada tamu yang masuk melalui gerbang perumahan lapor dahulu pada security, tetapi ada juga tamu yang langsung masuk melalui pagar rumah Bapak Ridwan;
- Bahwa Saksi belum pernah menerima tamu Bapak Ridwan yang bernama Muliadi ;
- Bahwa setahu Saksi, rumah Penggugat di RT.5 RW.12 ;
- Bahwa yang Saksi ketahui, Penggugat ini KTP nya RT.5 ;
- Bahwa KTP nya Bapak Ridwan Saksi tidak tahu berasalnya dari wilayah RT mana ;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah Bapak Ridwan dan Penggugat ini mempunyai Kartu Keluarga (KK) ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat dengan Bapak Ridwan ini menikah di mana;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat punya anak 2 orang ;
- Bahwa setahu Saksi, anak yang dari Bapak Ridwan hanya 1 orang anak ;
- Bahwa terkait foto yang tertera pada bukti surat T.II.Int-3, Saksi tidak ikut menyaksikan peristiwa dalam foto tersebut ;
- Bahwa setahu Saksi pada tahun 2021, Saksi belum pernah ketemu ketika ada dari pihak Bank Danamon yang bernama Bapak Diyo

Halaman 24 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



mendatangi ke rumah Penggugat ;

- Bahwa setahu Saksi pada tahun 2021, Saksi belum pernah ketemu ketika ada pihak dari Balai Lelang yang datang ke rumah Penggugat ;
- Bahwa kira-kira pada tahun 2015, Saksi belum pernah melihat ketika ada sekitar 2-3 orang yang datang untuk berfoto-foto rumah Penggugat ;
- Bahwa Saksi dalam melakukan tugas jaganya giliran dengan Petugas lain, yaitu seminggu malam dan seminggu siang ;
- Bahwa ada 2 (dua) orang Petugas yaitu namanya Bapak Edi ;
- Bahwa sebelum Bapak Edi, Saksi bertugas dengan almarhum Bapak Basor ;
- Bahwa pada tahun 2021 Bapak Edi sudah bertugas;
- Bahwa dengan Bapak Edi ini pembagian tugasnya yaitu secara bergantian shif secara seminggu seminggu ;
- Bahwa kalau ada tamu datang yang lapor oleh Petugas yang berjaga tidak di catat ;
- Bahwa sewaktu Majelis Hakim datang ke lokasi, ketika itu Petugas jaganya bukan Saksi tetapi Bapak Edi ;
- Bahwa Saksi tahu Bapak Ridwan itu memang suaminya Penggugat karena Saksi pernah bertanya pada Penggugat “apakah Bapak Ridwan suami dari Penggugat ?”, kemudian di jawab Penggugat “benar suami Saya”.

2. Eti Nurhayati, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjabat Notaris sejak tahun 2000 ;
- Bahwa pada tahun 2015 Saksi selaku Notaris benar pernah berinteraksi dengan Atracia Parsaulian Jusnita Samosir (Penggugat) dan Ridwan Nugraha (Suami Penggugat), awal mula kronologisnya yaitu pertama kali yang datang ke Kantor Saksi pada tanggal 24-11-2015 adalah Suaminya (Ridwan Nugraha) ini ketika terjadi transaksinya tandatangan Akta, jadi sebelumnya Bapak Ridwan memang sudah pernah datang tanggal dan bulannya Saksi lupa dan menanyakan ke Saksi katanya mau pinjam uang ke Bapak Muliadi minta untuk menandatangani pengakuan utang, Saksi



katakan tidak bisa karena sertipikat rumah tersebut atas nama Isterinya, kemudian dia mengatakan bahwa “Istri saya sibuk lalu bagaimana ?”, kemudian Saksi tawarkan untuk membuat surat kuasa persetujuan dari Isterinya kepada Ridwan itu baru bisa ;

- Bahwa benar surat kuasa persetujuan itu di gunakan untuk pengakuan hutang ;

- Bahwa benar selanjutnya format kuasa persetujuan itu di terima, kemudian Bapak Ridwan datang bersama Isterinya untuk menandatangani akta tanggal 24-11-2015 ;

- Bahwa benar yang datang untuk menandatangani akta tanggal 24-11-2015, adalah Penggugat ini, karena ada fotonya dan data-datanya lengkap ;

- Bahwa inti dari Akta yang Saksi buat ini yaitu Penggugat memberikan kuasa kepada Ridwan untuk nantinya menandatangani Akta Pengakuan Hutang bersama Bapak Muliadi ;

- Bahwa terkait bukti surat T.II.Int-2, kemudian Saksi mengatakan bahwa “saya membuat akta sebanyak 2 (dua) kali yang pertama Akta Kuasa dan Persetujuan, yang ini gambar foto Ibu Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir (Penggugat) dan ini gambar foto Bapak Ridwan, dan ini yang sudah di tandatangi oleh Isterinya”. Kemudian Saksi mengatakan bahwa “itu tandatangan Penggugat karena pada hari itu mereka datang menghadap saya. Setelah saya membacakan akta kemudian mereka menyetujuinya selanjutnya mereka menandatangani akta, Ibu Yuyun Yuningsih dan Dina Meilinda itu Saksi dari Kantor saya”. Kemudian Saksi mengatakan bahwa “ketika itu saya di perlihatkan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Ibu Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir, dan ini ada Akta Perkawinannya”. Kemudian Saksi mengatakan bahwa “ketika itu saya diperlihatkan asli surat nikahnya” ;

- Bahwa Akta Nomor 5 ini yang Saksi tandatangi, dan benar berbunyi hanya untuk Akta Pengakuan Hutang;

- Bahwa untuk akta jual beli tanah misalnya PPAT, ini bisa di gunakan dan terkait di atur dimana kemudian Saksi menyebutkan kalimat yaitu “untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mewakili dan atas nama Pemberi kuasa dan persetujuan kemudian sertipikat dan hak milik nomor sekian, kemudian juga disini berikutnya sertipikatnya tertulis atas nama Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir, kemudian isinya ada menerima harga penjualan dan uangnya dengan memberikan dan menandatangani tanda penerimaannya, ini poin 1, 2, 3 dan 4” ;

- Bahwa benar kedatangan Bapak Ridwan yang kedua kali ke Kantor Saksi bersama Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir dengan membawa asli KTP dan asli Buku Nikah, tetapi setelah itu tidak datang lagi ;

- Bahwa selama pengalaman Saksi praktek akta kuasa dan persetujuan di sini adalah kuasa dalam bentuk persetujuan, misalkan memberikan kuasa kepada seseorang untuk menandatangani apa saja nanti isi dari kuasa tersebut;

- Bahwa setahu Saksi, pemberi kuasa itu tidak harus ada hubungan kerabatan karena siapa saja bisa ;

- Bahwa terkait dalam hal inikan pengakuan hutang. Setahu yang Saksi alami selama ini hal-hal yang lain juga bisa digunakan, seperti Akta Jual Beli dan PPJB juga bisa yang penting ada Akta Kuasa dari Notaris ;

- Bahwa terkait apakah harus selalu ada yang di agunkan ?, kemudian Saksi mengatakan bahwa “tidak harus di agunkan karena inikan awal-awalnya Bapak Ridwan ingin pinjam uang kepada Bapak Muliadi, yang saya minta datanya itu apa saja, dia menunjukkan kepada saya yaitu sertipikat lalu saya katakan Ibu Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir harus tandatangan, lalu Bapak Ridwan mengatakan bahwa Isterinya itu sibuk, bisa tidak satu kali mengadakan pertemuan untuk membuat kuasa ketika nanti pengakuan hutang Dia tidak bisa hadir tetapi tetap harus dihadapan saya memberikan kuasa”;

- Bahwa Saksi memeriksa di sertipikat disitu statusnya adalah nona Atrecia?, kemudian Saksi mengatakan bahwa “makanya dilihat akta persetujuannya saja saya tulis sertipikat atas nama nona, saya sudah tulis disitu” ;

- Bahwa terkait kenapa Penggugat harus memberikan persetujuan, setahu

Halaman 27 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Saksi karena ada surat nikah itu dasar data-datanya, kemudian ada kartu keluarga, berarti dia datang ke Kantor Saksi itu menyetujui jadi dia memberikan kuasa dan menyetujui kepada suaminya ;

- Bahwa Saksi melihat status disitu adalah nona, terkait apakah memang perlu Penggugat masih memberikan persetujuan ?, setahu Saksi masih apalagi sudah nikah walaupun sertifikatnya awalnya nona tetapi ini yang namanya mau pinjam uang baik ke perorangan maupun ke lembaga itu pasti harus ada persetujuan ;

- Bahwa di tandatangan tersebut ada 2 (dua) orang Saksi ikut menandatangani yaitu Ibu Yuyun Yuningsih dan Dina Meilinda adalah benar itu merupakan pegawai Saksi ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Rian Pratama, SH, Mkn yang tandatangan di akta jual beli karena kita sesama rekan saja ;

- Bahwa terkait pertanyaan “di akta jual beli yang di tandatangi oleh Rian Pratama, SH, Mkn disitu di nyatakan Ibu Yuyun Yuningsih dan Dina Meilinda keduanya adalah menjadi Saksi, juga di akta persetujuan yang di tandatangi oleh Saksi, apakah ini diperbolehkan ?”, kemudian Saksi menjawab bahwa “karena kita ini sesama rekan ada Kota Bandung ada Kota Cimahi, karena si Notarisnya saya itu tidak berwenang tunduk pada akta jual beli, jadi kita memakainya Pak Rian itu sebagai rekanan, itu ada kemungkinan begini Rian Pratama, SH, Mkn itu tidak mau, misalkan Saksi itu bahwa karena kuasa persetujuannya adalah dari saya jadi begini Bapak Rian bawa pegawai saya untuk menjadi Saksi ;

- Bahwa terkait pertanyaan “apakah ada koordinasi dan komunikasi dari Bapak Rian kepada Saksi untuk meminta bahwa tolonglah pegawai Ibu Eti Nurhayati, SH., S.PI., MH untuk menjadi Saksi di Kantor Bapak Rian ?”, kemudian Saksi menjawab bahwa “ada, karena ada beberapa akta saya itu untuk ke Bapak Rian, semacam saya BPN untuk Akta Jual Belinya karena Kota Bandung memakai Pak Rian sesama Notaris di BPN itu memakai juga ;

- Bahwa Saksi mengakui bahwa ada pegawai Saksi menjadi Saksi juga di kantor PPAT ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk Ibu Yuyun Yuningsih dan Dina Meilinda ketika mereka bertandatangan di akta yang diterbitkan oleh Bapak Rian, setahu Saksi kalau di saya mereka itu pegawai di kantor saya, tetapi mereka itu juga bisa menjadi Saksi juga kalau di minta karena kita juga sifatnya kerjasama;
- Bahwa inikan pengakuan hutang, ketika proses itu dibuat, Saksi tidak ada di tunjukan buktinya baik itu berupa kwitansi atau transper penyerahan uang dari Bapak Muliadi ke Bapak Ridwan ;
- Bahwa ketika dihadapan Saksi antara Bapak Ridwan dengan Bapak Muliadi, setahu Saksi ketika itu saya hanya melihat penyerahan amplop di hadapan saya, yang saya tahu itu isinya uang sebesar yang tersebut dalam akta ini ;
- Bahwa Saksi tidak ada membuka isi amplop itu sehingga Saksi tidak tahu berapa nilai uang dalam amplop itu ;
- Bahwa Saksi tidak tahu, terkait apakah ketika itu Bapak Ridwan ada mengatakan keperluannya untuk meminjam uang tersebut ;
- Bahwa seingat Saksi, Saksi bertemu dengan Penggugat hanya pada saat tandatangan akta;
- Bahwa ketika Saksi di konfrontir di kantor Menkumham, terkait tujuan kegunaan Bapak Ridwan meminjam uang tersebut, jawabannya untuk modal, itu tidak tertulis dalam akta karena pertanyaan tersebut tidak diperlukan untuk ke legalitas akta ;
- Bahwa jawaban itu informasi dari Bapak Ridwan sendiri ;
- Bahwa setahu Saksi terkait untuk modal, jawaban itu tidak digunakan Saksi ketika di konfrontir di kantor Menkumham, itu ketika mengobrol saja karena Saksi tidak harus tahu uang itu akan digunakan untuk apa ;
- Bahwa Saksi ketika berada di kantor Menkumham Saksi hanya menjawab mungkin itu untuk modal ;
- Bahwa ketika Saksi di kantor Menkumham Saksi tidak menyebutkan hal itu, karena ketika itu memang tidak ada pertanyaan uang itu digunakan untuk apa, tapi hanya sekitar pada akta yang Saksi buat;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di persidangan Tergugat tidak mengajukan saksi atau ahli walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk mengajukan saksi atau ahli sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa, selain menyerahkan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan seorang saksi dalam persidangan yang bernama Hadi. Saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya (Katholik) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Saksi Hadi., memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa terkait bukti surat T.II.Int-3, kemudian Saksi mengatakan bahwa "itu saya yang memfoto jadi gambar/wajah saya tidak ada dalam foto itu. Yang baju putih itu Bapak Haji Dadang Abdul Haris Kosidin, S.H, ini Bapak Muliadi, ini asistennya Bapak Haji Dadang, ini Bapak Ridwan dan ini Ibu Atrecia";
 - Bahwa Saksi hadir hanya untuk menemani Bapak Muliadi memfoto peristiwa itu;
 - Bahwa setahu Saksi, pekerjaan sehari-hari Bapak Muliadi adalah Wiraswasta di Jakarta ;
 - Bahwa Saksi hanya tahu saja tetapi tidak kenal dengan yang namanya Ridwan Nugraha ;
 - Bahwa setahu Saksi, Ridwan ini berhubungan dengan Bapak Muliadi karena ada transaksi jual beli rumah, lokasi rumahnya di Bandung, tepatnya dimana Saksi kurang tahu ;
 - Bahwa seingat Saksi peristiwa ini terjadi untuk tanggalnya Saksi tidak ingat tetapi sekitar bulan Oktober Tahun 2016 ;
 - Bahwa peristiwa (bukti surat T.II.Int-3) ini di rumahnya Bapak Haji Dadang Abdul Haris Kosidin, S.H;
 - Bahwa setahu Saksi ketika peristiwa itu Saksi tahu sekilas saja, jadi ada hutang-piutang, transaksi jual-beli dan ada masalah di rumah tangga Bapak Ridwan dengan Ibu Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir ;
 - Bahwa setahu Saksi rumahnya Bapak Ridwan yang mau di jual ke Bapak Muliadi ;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apakah Bapak Ridwan ini mempunyai hutang ke Bapak Muliadi, Saksi kurang tahu, tetapi mungkin karena ada hutang-piutang ;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya ke Bapak Muliadi “kenapa Bapak Muliadi mau membeli rumahnya Bapak Ridwan”. Estimasi Saksi, Saksi tidak tahu secara pastinya mungkin karena diberikan jaminan atau ada gagal bayar ;
- Bahwa menurut estimasi Saksi yang berhutang Bapak Ridwan ke Bapak Muliadi ;
- Bahwa setahu Saksi memang Ibu Atrecia itu isterinya Bapak Ridwan, dan setahu Saksi mereka datang membawa anaknya dan mereka mengaku sebagai suami-isteri ;
- Bahwa benar Ibu Atrecia mengaku ke Saksi bahwa dia isterinya Bapak Ridwan ;
- Bahwa Saksi kurang tahu detailnya apa yang ditandatangani ketika itu oleh Ibu Atrecia ;
- Bahwa Saksi pernah berkunjung ke rumah Ibu Atrecia ketika itu bersama Bapak Muliadi;
- Bahwa seingat Saksi, ketika Saksi bersama Bapak Muliadi ke rumah Ibu Atrecia, yaitu sebelum peristiwa (bukti surat T.II.Int-3) dan ketika itu Ibu Atrecia ada karena Saksi sempat melihatnya;
- Bahwa Saksi kurang tahu apa yang di bicarakan oleh mereka di rumah Ibu Atrecia karena mereka bicara di dalam, sedangkan Saksi menunggu di luar ;
- Bahwa seingat Saksi, Saksi ke rumah Ibu Atrecia yang pasti lebih dari satu kali, tepatnya berapa kali Saksi tidak ingat, dan setiap ke rumah Ibu Atrecia selalu bertemu Bapak Ridwan ;
- Bahwa setahu Saksi, ketika Saksi ke rumah Ibu Atrecia, kegiatan sehari-hari Ibu Atrecia dan Bapak Ridwan di rumah itu jualan telur ;
- Bahwa sekitar Oktober 2016, seingat Saksi bahwa Penggugat tandatangani itu, tetapi Saksi tidak tahu isinya apakah itu terkait jual-beli rumah;
- Bahwa ketika di rumah Bapak Dadang mereka pernah mengatakan

Halaman 31 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



bahwa Bapak Ridwan dengan Ibu Atrecia adalah suami-isteri, tetapi siapa yang mengatakan itu Saksi lupa, hanya kesan Saksi mereka suami-isteri ada anak dan dalam satu rumah ;

Bahwa keterangan saksi-saksi dari Penggugat dan Tergugat II Intervensi selebih dan selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulannya secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 07 April 2022 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam proses Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan perkara ini sebagaimana tercantum selengkapnya dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa, selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dalam sengketa ini dan mohon Putusan;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Persidangan dan guna mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat sebagaimana selengkapnya telah diuraikan dalam bagian tentang duduk sengketa Putusan ini;

Menimbang bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah Pendaftaran Peralihan hak dalam sertifikat Hak Milik No. 5962/ Kel. Cigadung, tanggal 8 Februari 2007, surat ukur no. 03269/ 2007 tanggal 25/01/2007, luas 127 m² atas nama semula Nona Atrecia Parsaulian Jusnita S menjadi atas nama Muliadi, tanggal 27 May 2016 (vide bukti T-II.Int-4 dan T-1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam dalil gugatannya tertanggal 15 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor : 143/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 16 Desember 2021 dan telah diperbaiki pada 13 Januari 2022 Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa a quo telah melanggar ketentuan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 27 Januari 2022 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada persidangan secara elektronik tanggal 27 Januari 2022 sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 1 Februari 2022 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada persidangan tanggal 03 Februari 2022 yang didalamnya telah menguraikan dalil-dalil bantahan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang memuat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili)
2. Gugatan Prematur (*Exceptio Dilatoria*)
3. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang bahwa sebelum menguji dan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Pokok Perkara a quo, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan aspek formil gugatan Penggugat yang terdiri dari;

1. Aspek legal standing atau Kepentingan hukum Penggugat mengajukan gugatan;
2. Aspek kewenangan Pengadilan mengadili perkara a quo
3. Aspek tenggang waktu Penggugat dalam mengajukan gugatan

Menimbang bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguji dan mempertimbangkan aspek formil Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo:

Halaman 33 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kepentingan berdasarkan *Yurisprudensi Perdata (mengutip pendapat Indroharto, SH. mengenai pengertian Kepentingan (dalam bukunya berjudul Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara buku II halaman 38-40)* terdapat tiga bagian yaitu :

- a. Kepentingan dalam kaitannya dengan Siapa yang berhak menggugat;
- b. Kepentingan dalam kaitannya dengan Keputusan TUN A quo;
- c. Kepentingan dalam kaitannya dengan Tujuan Penggugat.

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan siapa yang berhak menggugat, seorang Penggugat haruslah memiliki hubungan dan kepentingan sebagaimana disebut dibawah ini :

- a. Ada hubungannya dengan kepentingan Penggugat sendiri;
- b. Ada kepentingan yang bersifat pribadi dari Penggugat;
- c. Kepentingan Penggugat bersifat langsung;
- d. Kepentingan Penggugat muncul karena adanya kerugian yang nyata dan langsung;

Menimbang bahwa dalam perkara yang terkait dengan keputusan pejabat tata usaha di bidang pertanahan, maka pengujian ke-empat variabel Kepentingan tersebut dapat diuji dalam dua pengujian; Apakah Penggugat memiliki hubungan yuridis terhadap objek sengketa a quo sebagai bentuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan yuridis dan kedua Apakah secara fisik menguasai secara turun temurun atau setidaknya-tidaknya mengetahui batas-batas tanah yang di atas terbit objek sengketa;

Menimbang bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguji dalam konteks apakah Penggugat memiliki hubungan yuridis terhadap objek sengketa a quo sebagai bentuk penguasaan yuridis;

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan Bahwa penggugat memperoleh tanah tersebut dari pemberian orang tua penggugat yang diterbitkan kepemilikannya berupa Sertipikat Hak milik tanggal 8 Februari 2007 ;

Menimbang bahwa terkait dengan aspek kepentingan menggugat tersebut, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta sebagai berikut;

- Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah Pendaftaran Peralihan hak dalam sertipikat Hak Milik No. 5962/ Kel. Cigadung, tanggal 8 Februari 2007, surat ukur no. 03269/ 2007 tanggal 25/01/2007, luas 127 m² atas nama semula Nona Atrecia Parsaulian Jusnita S menjadi atas nama Muliadi, tanggal 27 May 2016 (*Vide* Bukti T-1 dan T.II.Intv-4);
- Bahwa penerbitan peralihan objek sengketa a quo didasarkan Akta Jual Beli No; 401/2016 tanggal 9 Mei 2016 antara Ridwan Nugraha dengan Muliadi di hadapan dan disahkan oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Rian Pratama, S.H., M. Kn. (*vide* Bukti T-2 lampiran)
- Bahwa Ridwan Nugraha dalam Akta Jual Beli Nomor 401/2016 tersebut melakukan tindakan hukum setelah mendapatkan persetujuan istrinya yaitu Nyonya Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir (*vide* Bukti T-2 lampiran);
- Bahwa persetujuan tersebut tercatat dalam Akta Kuasa dan Persetujuan Nomor 5 tanggal 24 November 2015 di hadapan dan disahkan oleh Notaris Hj. Eti Nurhayati Rokib, S.H.
- Bahwa dalam keterangannya sebagai saksi di persidangan a quo, Notaris Hj. Eti Nurhayati Rokib, S.H. membenarkan bahwa betul saksi

Halaman 35 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



menandatangani dan mengesahkan Akta Kuasa dan Persetujuan tanggal 24 November 2015 dan dalam penandatanganan tersebut hadir langsung di kantor Saksi untuk bertanda tangan yaitu Penggugat Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir dan suaminya Ridwan Nugraha (vide Berita Acara Persidangan tanggal 24 Maret 2022) ;

- Bahwa terhadap kesaksian Notaris Hj. Eti Nurhayati Rokib, S.H tersebut, Penggugat membantah dan menerangkan bahwa dirinya tidak hadir pada penandatanganan Akta Kuasa dan Persetujuan tanggal 24 November 2015 tersebut (vide Berita Acara Persidangan tanggal 24 Maret 2022);

- Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2016, pihak Ridwan Nugraha dengan persetujuan istrinya in casu Penggugat melakukan Perjanjian dengan Mulyadi berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 31 Oktober 2016 di hadapan dan disahkan Notaris & PPAT Dadang Abdul Haris Kosidin, SH. yang pada intinya Mulyadi selaku penjual mengikatkan diri untuk menjual tanah kepada Ridwan Nugraha dengan harga Rp.650.000.000 dengan pembayaran secara angsuran atau kredit (vide bukti T.Intv-1)

- Bahwa menindaklanjuti jual beli sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 31 Oktober 2016 tersebut, Ridwan Nugraha selaku pihak pertama dan Atrecia Parsaulian Jusnita Samosir selaku pihak kedua melakukan Perjanjian di hadapan Notaris & PPAT Dadang Abdul Haris Kosidin, SH sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Nomor 28 tanggal 31 Oktober 2016 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Ridwan Nugraha berjanji bertanggung jawab penuh atas pembayaran angsuran pembelian tanah kepada Mulyadi. Bahwa apabila pembayaran telah lunas maka Ridwan Nugraha berjanji untuk proses balik nama Sertipikat a quo ke atas nama Atrecia Parsaulian Jusnita S Penggugat (vide bukti T.Intv-2)

- Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat bahwa peristiwa penandatanganan Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Perjanjian Nomor 28 tanggal 31 Oktober 2016 dilakukan di



kantor Notaris & PPAT Dadang Abdul Haris Kosidin, SH dan dihadiri langsung oleh Penggugat beserta Ridwan Nugraha (vide pengakuan Penggugat dalam persidangan tanggal 24 Maret 2020 dan bukti T.Intv-3 berupa foto-foto saat penandatanganan Akta Perjanjian tanggal 31 Oktober 2016);

- Bahwa Ridwan Nugraha merupakan Suami dari berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor 75/2012 (vide bukti P-3)
- Bahwa fakta Ridwan Nugraha merupakan Suami dari Atrecia Parsaulian Jusnita S juga diterangkan oleh Saksi Suherman yang merupakan security di perumahan tempat tinggal Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa Ridwan Nugraha adalah suami dari Atrecia Parsaulian Jusnita S (vide Berita Acara Persidangan tanggal 17 Maret 2022)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Akta Kuasa dan Persetujuan Nomor 5 tanggal 24 November 2015 di hadapan dan disahkan oleh Notaris Hj. Eti Nurhayati Rokib, S.H. dan keterangan saksi Notaris Hj. Eti Nurhayati Rokib, S.H yang menerangkan di bawah sumpah bahwa betul Penggugat hadir langsung menandatangani Akta Kuasa dan Persetujuan tersebut di kantornya pada tanggal 24 November 2015 menurut Majelis Hakim fakta tersebut menunjukkan bahwa secara administratif Penggugat sesungguhnya telah mengetahui dan setuju atas tindakan hukum Ridwan Nugraha untuk menjual tanah sebagaimana yang tercantum dalam objek sengketa kepada Mulyadi.

Menimbang bahwa terkait sanggahan dan penolakan Penggugat atas fakta kehadirannya pada penandatanganan Akta Kuasa dan Persetujuan Nomor 5 tanggal 24 November 2015 dan mengaku tidak menandatangani akta tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pengujian atas otentisitas kehadiran Penggugat tersebut atau dalil penolakan Penggugat tersebut merupakan kewenangan Peradilan lain yang bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara yang secara khusus menilai dan memeriksa perkara a quo dari segi prosedur dan administrasi terbitnya objek sengketa a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa fakta adanya Akta Kuasa dan Persetujuan sebagaimana dalam bukti T-1 (lampiran) tersebut juga menunjukkan bahwa Penggugat secara administratif telah memberikan kuasa kepada Ridwan Nugraha untuk melepas hubungan hukumnya dengan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam objek sengketa a quo;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim berdasarkan bukti T.Intv-1 dan T.Intv-2 tersebut di atas menunjukkan bahwa secara administratif Penggugat telah mengetahui bahwa Ridwan Nugraha telah menjual tanah in litis kepada Mulyadi dan selanjutnya Penggugat juga mengetahui bahwa tanah in litis dibeli kembali oleh Ridwan Nugraha dari Mulyadi dan Penggugat secara sadar melakukan Perjanjian dengan Ridwan Nugraha bahwa setelah Ridwan Nugraha telah melunasi utang kepada Mulyadi atas pembelian tanah in litis, maka sertifikat a quo akan kembali dibalik nama atas nama Penggugat.

Menimbang bahwa berdasarkan Akta Kuasa dan Persetujuan Nomor 5 tanggal 24 November 2015 yang kemudian ditindaklanjuti oleh Akta Jual Beli No; 401/2016 tanggal 9 Mei 2016 antara Ridwan Nugraha dengan Muliadi (vide bukti T.-2 lampiran) yang menjadi dasar terbitnya objek sengketa maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan yuridis Penggugat dengan objek sengketa telah terputus karena secara yuridis sertifikat a quo sudah beralih ke Tergugat II Intervensi.

Menimbang bahwa terkait dengan penguasaan fisik yang saat ini masih dikuasai oleh Penggugat, maka berdasarkan keterangan Tergugat II Intervensi pada Pemeriksaan Setempat bahwa betul lokasi tanah dan bangunan in litis masih dikuasai oleh Penggugat karena berdasarkan perjanjian antara Ridwan Nugraha dengan Tergugat II Intervensi bahwa selama pembayaran dan persoalan hukum belum selesai maka Penggugat masih dapat menempati tanah dan rumah in litis.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dalam Pemeriksaan Setempat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan fisik yang dilakukan Penggugat saat atas tanah dan bangunan in litis adalah bukan penguasaan mutlak karena setiap saat dapat beralih dan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi;

Halaman 38 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T-1 lampiran, bukti T.Intv-1 dan T.Intv-2 serta keterangan para pihak dalam Pemeriksaan Setempat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat secara yuridis dan fisik tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim berkesimpulan karena Penggugat telah mengetahui dan menyetujui tindakan Ridwan Nugraha dalam melakukan pembelian atas tanah dan bangunan yang terbit dalam objek sengketa maka secara yuridis dan fisik Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum langsung dengan sertifikat objek sengketa dan secara hukum dinyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dengan dinyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan mengajukan gugatan *a quo* maka terhadap aspek formal lainnya serta Eksepsi Tergugat tidak perlu Majelis Hakim pertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa oleh Majelis hakim telah berkesimpulan bahwa Penggugat tidak memiliki Kepentingan mengajukan gugatan *a quo* maka Majelis Hakim selanjutnya tidak mempertimbangkan lagi hal-hal yang terkait dengan pokok perkara dan secara hukum menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang bahwa filosofi adanya pengujian sengketa administrasi di Peradilan Administrasi sebagaimana terurai dalam konsideran perumusan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah untuk melindungi hak warga negara dari Keputusan Pemerintah yang dianggap merugikan. Namun dalam konteks negara hukum, pengajuan gugatan hukum dalam rangka membela hak-hak hukum berlaku asas peradilan yang bersifat universal bahwa hanya orang yang memiliki kepentingan hukumlah yang berhak mengajukan gugatan (*point d entry point d action*) dan dalam perkara *a quo* Penggugat tidak dapat membuktikan secara hukum administratif bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dan kepentingan yang dirugikan

Halaman 39 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap terbitnya a quo sehingga secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima:

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

Menimbang bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 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 dalam upaya mencari kebenaran materil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, Majelis Hakim telah memeriksa seluruh alat bukti yang diajukan para pihak, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima

Halaman 40 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 2.392.000 (Dua juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 18 April 2021 oleh Kami **IRVAN MAWARDI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DIKDIK SOMANTRI, S.H., S.Ip., M.H.**, dan **FADHOLY HERNANTO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada pada hari Kamis tanggal 21 April 2022 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **SATYA NUGRAHA, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung serta dihadiri secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan oleh oleh Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

DIKDIK SOMANTRI, S.H., S.Ip., M.H.

IRVAN MAWARDI, S.H., M.H.,

FADHOLY HERNANTO, S.H., M.H.,

PANITERA PENGGANTI

SATYA NUGRAHA

Biaya Pekara Nomor : 143/G/2021/PTUN.BDG:

Halaman 41 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-
2. ATK	: Rp.	350.000,-
3. Panggilan-panggilan	: Rp.	80.000
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.862.000
5. PNPB Panggilan	: Rp.	30.000
5.. Redaksi	: Rp.	10.000,-
6. Leges	: Rp.	10.000,-
7. Meterai Penetapan	: Rp.	10.000,-
8. Materai Putusan	: Rp.	<u>10.000,-</u> +
Jumlah	Rp	2.392.000

(Dua juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Halaman 42 dari 42 Putusan Perkara Nomor : 143/G/2022/PTUN.BDG

Disclaimer

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