



**PUTUSAN**

**NOMOR 37/G/2021/PTUN.PLG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PALEMBANG**

memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama secara elektronik dengan acara biasa sebagai berikut dalam perkara :

Abdul Mutholib, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman RT. 004 RW. 002 Kelurahan Tugu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Napoleon, S.H.;
2. A. Rizal, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat yang beralamat di Jalan Gubernur A. Bastari No. 09 RT. 11 Kelurahan 8 Ulu Kecamatan Jakabaring Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 03/Pdt.G/L & P/IV/2021 tanggal 17 April 2021, domisili elektronik navoleon82@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

*Lawan*

Kepala Kantor Pertanahan Kota Prabumulih, tempat kedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Km. 11 Sindur Prabumulih;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Mulya Martadinata, S.H., M.H.;
2. Zenitar, S.H.;
3. Kiki Ratna Amelia, S.H.;
4. Antoni, A.Md.;

*Hal 1 Putusan Perkara Nomor : 37/G/2021/PTUN-PLG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Prabumulih yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Km. 11 Sindur Prabumulih, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 736/600-16.74/V/2021, tanggal 10 Mei 2021, domisili elektronik atrbpnprabumulih@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

dan

PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. (Bank Danamon), suatu Perseroan Terbatas yang didirikan di Indonesia, beralamat kantor pusat di Menara Bank Danamon, Jalan Hajjah Rangkyo Rasuna Said Blok C Nomor. 10 Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan 12920. Dalam hal ini diwakili oleh Dadi Budiana, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Bank Danamon, Tempat Tinggal Apartemen Pavilion 3-2402, Jalan Kyai Haji Mansyur Kaveling 24, RT.013. RW.011 Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat sebagaimana dimuat dalam Akta Nomor 123 tanggal 30 Juni 2020 dibuat dihadapan Mala Mukti. SH,LLM, Notaris di Kota Jakarta. Memberikan Kuasa kepada Cahyanto Candra Graha dan Erik Jonatan Sagala. Dalam jabatannya masing-masing sebagai *Head of Litigation and Litigation Lead* pada Bank Danamon. Dalam hal ini memberi Kuasa Khusus kepada :

1. Ganda Hutapea;
2. Eden Siahaan;
3. Budi Eriek Dwiono;
4. Senoaji;
5. Matheos Henry Ratuludji;
6. Deri Jakkop Aritonang;
7. Ade Huswandy;
8. Anny Abdi;

Halaman 2 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia selaku para Karyawan pada PT. Bank Danamon Indonesia, Beralamat di jalan Hajjah Rangkayo Rasuna Said Blok C No. 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan 12920. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. SK-LTG-014, tanggal 2 Juni 2021, domisili elektronik ganda.hutapea@ danamon.co.id;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tersebut, telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 37/PEN-DIS/2021/PTUN.PLG tanggal 7 Mei 2021 tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 37/PEN-MH/2021/PTUN.PLG tanggal 7 Mei 2021 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 37/PEN.PPJS/2021/PTUN.PLG tanggal 7 Mei 2021 tentang Penunjukan Panitera dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 37/PEN.PP/2021/PTUN.PLG tanggal 7 Mei 2021 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 37/PEN.HS/2021/PTUN.PLG tanggal 7 Juni 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 37/G/2021/PTUN.PLG tanggal 16 Juli 2021 tentang Pergantian Panitera Pengganti;
7. Putusan Sela Perkara Nomor 37/G/2021/PTUN.PLG tertanggal 19 Juli 2021;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

Halaman 3 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG

#### 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)



**DUDUK PERKARA**

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 7 Mei 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 7 Mei 2021 dengan Register Perkara Nomor 37/G/2021/PTUN.PLG dan telah diperbaiki tanggal 7 Juni 2021, mengemukakan pada pokoknya:

Objek Sengketa:

I. Adapun Obyek sengketanya adalah :

1. Sertipikat Hak Milik No. 212/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 213/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.450 M<sup>2</sup> atas nama H. Izeddin Han (objek sengketa I);
2. Sertipikat Hak Milik No. 213/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 214/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> atas nama H. Januarizkhan, S.T. (objek sengketa II);

II. Tentang Kewenangan Mengadili:

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili perkara *a quo* karena Sertipikat obyek sengketa merupakan beschiking/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 kongkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana diamanatkan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 UU Tentang Peradilan Tata Usaha Negara merupakan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik pusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;

Halaman 4 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan keberatan (upaya administratif) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Prabumulih tertanggal 18 April 2021. sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif khususnya Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) keberatan atau upaya administratif atas penerbitan objek sengketa telah diajukan kepada Tergugat namun tidak ada tanggapan dari Tergugat, melalui kuasa hukumnya Penggugat mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 6 Mei 2021 sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang berwenang mengadili perkara ini ;

### III. Tenggang Waktu ;

Bahwa kedua obyek sengketa tersebut diatas yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 19 Maret 2013. Dan dua obyek sengketa tersebut diterima dan diketahui oleh Penggugat sejak tanggal 3 Maret 2021 ketika Penggugat menerima surat pemberitahuan lelang yang disampaikan dari Kantor PT. Bank Danamon,Tbk, yang meminta Penggugat untuk mengosongkan dari tempat Penggugat, dan juga Penggugat telah menyampaikan Surat Keberatan Tanggal 18 April 2021 kepada Tergugat dengan demikian gugatan Penggugat yang didaftarkan di PTUN Palembang pada tanggal 5 Mei 2021 masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 yang bunyinya “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”. dan Pasal 5 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah menempuh upaya administrasi ;

### IV. Kepentingan Penggugat.

Halaman 5 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kepentingan Penggugat terhadap 2 (dua) obyek sengketa tersebut diatas adalah agar segera dicabut atau dibatalkan oleh para tergugat karena Berdasarkan Pasal 53 ayat 1 UU. No. 9 Tahun 2004 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 berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi" bahwa objek sengketa di atas yang telah diterbitkan obyek sengketa tersebut di atas yang telah diterbitkan oleh Tergugat ada 5 pintu Ruko milik Penggugat yang didapat berdasarkan perjanjian bagi bangun dengan almarhum Ir. Noor Abdul Muin yang mana saat itu perjanjian bagi bangun No.15 tanggal 20 Nopember 1998 diatas tanah seluas 3.210 M2 bersertipikat Hak Guna Bangunan No.118/Kel.Karang Raja, Kecamatan Prabumulih Timur Kabupaten Muaraenim (dahulu) saat ini masuk dalam wilayah Kelurahan Tugu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih Propinsi Sumatera Selatan, bahwa dengan telah diterbitkannya 2 obyek sengketa tersebut Penggugat tidak dapat lagi mengajukan permohonan Sertipikat hak milik terhadap 5 pintu bangunan Rukonya kepada Tergugat dan melakukan pengalihan Hak atau memanfaatkan atas ke 5 ruko tersebut ;

V. Adapun dasar gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pada Tahun 1998 ada diajak kerjasama oleh dosen Penggugat sendiri yang mengajar di fakultas Tehnik Universitas Muhamadiyah Palembang yaitu Alm. Ir. Noor Abdul Muin yang merupakan dosen pembimbing bagi Penggugat dalam menyelesaikan skripsi;
2. Bahwa Alm. Noor Abdul Muin tersebut ada mempunyai sebidang tanah kosong seluas 3.210 m2 yang saat itu telah berSertipikat hak Guna Bangunan No.118/Kel.Karang Raja Kecamatan Prabumulih Timur

Halaman 6 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Muaraenim Propinsi Sumatera Selatan atas nama Ir. Noor Abdul Muin ;

3. Bahwa semula alm. Noor Abdul Muin meminta kepada Penggugat untuk menawarkan tanahnya tersebut untuk dijual kepada orang lain, namun semua peminat tanah tersebut menawarnya paling tinggi seharga Rp. 250.000.000,-(Dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
4. Bahwa dikarenakan tanahnya hanya ditawar sangat murah, maka pada tanggal 20 Nopember 1998 Alm. Ir. Noor Abdul Muin mengajak Penggugat untuk bagi bangun ruko saja, dan pada tanggal 20 Nopember 1998 tersebut dibuatlah akte perjanjian antara Penggugat dengan alm. Ir. Noor Abdul Muin di hadapan Notaris Henny Jeane Pattinama,SH ;
5. Bahwa berdasarkan akte perjanjian Nomor 15 Tanggal 20 Nopember 1998 yang dibuat dihadapan Notaris Henny Jeane Pattinama, SH, Penggugat selaku pihak yang membangun 9 Pintu Bangunan Ruko akan mendapatkan 5 Pintu Bangunan Ruko yaitu Ruko Nomor 4,6,7,8,9 sedangkan Ir. Noor Abdul Muin mendapatkan 4 Pintu bangunan Ruko Nomor 1, 2, 3, 5 yang dihitung dari arah TIMUR ;
6. Bahwa setelah Penggugat menyelesaikan 9 pintu bangunan Ruko sesuai dengan surat perjanjian tersebut, Penggugat bermaksud mau melakukan serah terimahnyanya kepada Ir. Noor Abdul Muin yang kebetulan saat itu adalah dosen Penggugat di fakultas tehnik Universitas Muhammadiyah Palembang dan sekaligus meminta agar 5 pintu bangunan Ruko bagian Penggugat yaitu Ruko Nomor 4,6,7,8,9 untuk dilakukan pemecahannya dari HGB No.118/Kel.Karang Raja, Kec.Prabumulih Timur Kabupaten Muaraenim;
7. Bahwa setelah Penggugat bertemu dengan Ir. Noor Abdul Muin dan mengutarakan agar segera dilakukan pemecahan atas HGB No.118/Kel.Karang Raja tersebut, pemilik tanah Ir. Noor Abdul Muin

Halaman 7 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



yang juga merupakan dosen pembimbing Penggugat, selalu menunda nunda, dengan alasan nantilah, nanti kita jual secara bersama sama , dikarenakan Penggugat menghormatinya, maka Penggugat mengalah saja ;

8. Bahwa karena selalu didesak oleh Penggugat, akhirnya Ir. Noor Abdul Muin mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Penggugat hingga berperkara mulai dari Pengadilan Negeri Palembang, Pengadilan Tinggi Palembang sampai Mahkamah Agung RI, sebagaimana terurai dalam 3 putusan pengadilan yaitu:

8.a. Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:10/Pdt.G/2006/PN.PLG. tertanggal 25 Juli 2006;

8.b. Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor:44/PDT/2007/PT.PLG, tertanggal 15 Agustus 2007;

8.c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 678 K/Pdt./2008, tertanggal 14 Juli 2010;

Dan atas 3 putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap , dimana didalam putusan Banding disebutkan bahwa Penggugat harus menyerahkan 4 Pintu bangunan Ruko bagian pemilik tanah yaitu Ir. Noor Abdul Muin yaitu Ruko Nomor 1,2,3,5 sedangkan 5 Pintu Ruko yang Nomor 4,6,7,8,9 adalah tetap milik Penggugat sesuai dengan akte perjanjian bagi bangun No.15 tertanggal 20 Nopember 19 98 ;

9. Bahwa karena Penggugat sudah kehabisan modal, akhirnya Penggugat mendiamkan dahulu masalah antara Penggugat dengan dosen Penggugat Yaitu Ir. Noor Abdul Muin tersebut dan Penggugat memilih menguasai, mengusahakan, 5 Pintu Ruko Bagian Penggugat sejak Tahun 2008 ;

10. Bahwa Penggugat pada tanggal 3 Maret 2021 ada mendapat surat dari PT.Bank Danamon,Tbk Pekanbaru yang isinya memerintahkan kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk mengosongkan 5 Pintu Bangunan Ruko yang selama ini ditempati Penggugat, dan didalam surat tersebut tersirat bahwa atas bangunan 5 pintu Ruko milik Penggugat Nomor 4,6,7,8,9 tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 213/Kel.Tugu Kecil, atas nama H. Januarizkhan dan 1 pintu Ruko yang nomor 4 bagian milik Penggugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik nomor 212 atas nama H.Izeddin Han

11. Bahwa peneribitan 2 obyek sengketa tersebut diatas yang dilakukan oleh tergugat telah melanggar aturan sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 17,18 dan Pasal 19, tentang penetapan batas-batas bidang;

## Pasal 17

1. Untuk memperoleh data fhisik yang diperlukan bagi pendaptaran bidang bidang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda tanda batas setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan ;
2. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaptaran tanah secara sistematis dan pendaptaran secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan ;
3. Penempatan tanda tanda batas termasuk pemeliharaaaanya, wajib dilakukan ole pemegang hak atas tanah yang bersangkutan ;
4. Bentuk, ukuran, dan tehnis penempatan tanda tanda batas ditetapkan oleh menteri;

## Pasal 18:

1. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaptar atau yang sudah terdaptar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau Surat Ukur atau gambar situasi yang tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh panitia adjudikasi dalam pendaptaran tanah secara sistematis atau kepala

Halaman 9 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor pertanahan dalam pendaftaran secara sporadik, berdasarkan penunjukkan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan ;

2. Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana pada ayat 1 atau atas penunjukkan instansi yang berwenang ;
3. Dalam menetapkan batas bidang tanah panitia adjudikasi atau oleh kepada kantor pertanahan memperhatikan batas bidang atau bidang bidang tanah yang telah terdaptar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan ;
4. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan ;
5. Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh menteri ;

## Pasal 19

1. Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak memperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan;
2. Jika pada waktu yang telah tentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukannya pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ;

Halaman 10 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



3. Ketua panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan ;
4. Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara ;
5. Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan ;

Bahwa berdasarkan uraian uraian tersebut di atas penerbitan 2 obyek sengketa tersebut di atas tidak prosedural bertentangan dengan azas-azas pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan dan kepastian hukum. karena dilakukan tanpa minta izin, tanpa adanya pemberitahuan pada waktu pengukuran dengan pihak-pihak yang berbatasan langsung dengan tanah tersebut, pada hal tanah tersebut telah mempunyai Sertipikat Hak Guna Bangunan No.118/Karang Raja Kecamatan Prabumulih Timur Kabupaten Muaraenim:

12. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa yaitu :
  - Sertipikat Hak Milik No.212/Kel.Tugu Kecil, Tanggal 19 Maret 2013, Surat Ukur No. 213/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013/Kel.Tugu Kecil, Luas 1450 M<sup>2</sup> atas nama H. Izeddin Han.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak milik No. 213 /Kel.Tugu Kecil, Tanggal 19 Maret 2013, Surat Ukur No. 214 /Tugu Kecil/2013 Tanggal.27 Februari 2013 , Luas 1.760 M2 atas nama H. Januarizkhan, ST ;

Telah melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya :

- a. Asas Kecermatan, karena tergugat tidak mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua factor yang terkait dengan materi ketetapan, mendengarkan dan mempertimbangkan alasan alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan serta tidak mempertimbangkan akibat hukum yang timbul dari ketetapan *a quo*, sebagaimana diamanatkan Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;
- b. Asas Kepastian hukum, karena tindakan Tergugat telah menerbitkan obyek sengketa tersebut sehingga pihak Penggugat tidak dapat lagi memperoleh kepastian hukum terhadap perjanjian bagi bangunnya yang berdasarkan HGB No.118/Karang Raja dan tidak memohonkan Sertipikat hak baru atas 5 bangunan ruko bagian milik Penggugat ;

Berdasarkan uraian uraian tersebut diatas,maka obyek sengketa telah bertentangan dengan apa yang dimaksud Pasal 53 ayat (2) hurup a dan b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka seharusnya objek sengketa tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa, maka Penggugat mohon kepada majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini, berkenan dapat memberikan amar putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah 2 obyek sengketa yaitu :
  - a. Sertipikat Hak Milik No.212/Kel.Tugu Kecil, Tanggal 19 Maret 2013, Surat Ukur No.213/Tugu Kecil/2013 Tanggal. 27 Februari 2013 Luas 1.450 M2 atas nama H. Izeddin Han;

Halaman 12 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak milik No.213/Kel.Tugu Kecil, Tanggal 19 Maret 2013, Surat Ukur No.214/Tugu Kecil/2013 Tanggal 27 Februari 2013, Luas 1.760 M2 atas nama H. Januarizkhan, ST ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut obyek sengketa yaitu :
  - a. Sertipikat Hak Milik No.212/Kel.Tugu Kecil, Tanggal 19 Maret 2013, Surat Ukur No.213/Tugu Kecil/2013 Tanggal 27 Februari 2013 Luas 1.450 M2 atas nama H. Izeddin Han ;
  - b. Sertipikat Hak milik No.213/Kel.Tugu Kecil, Tanggal 19 Maret 2013, Surat Ukur No.214/Tugu Kecil/2013 Tanggal 27 Februari 2013, Luas 1.760 M2 atas nama H. Januarizkhan, ST :
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 28 Juni 2021, pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas ;
2. Bahwa upaya administratif keberatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat telah melebihi tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari. Berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan bahwa "Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan". Berdasarkan dalil gugatan Penggugat halaman 2 (dua) angka III yang menyatakan bahwa Penggugat mengetahui dua objek sengketa tanggal 3 Maret 2021 dan Penggugat menyampaikan Surat Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 18 April 2021. Dengan demikian upaya administratif keberatan yang diajukan oleh Penggugat telah melebihi

Halaman 13 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. Bahwa esensi gugatan Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik 5 (lima) pintu ruko yang diperoleh berdasarkan perjanjian bagi bangun dengan Ir. Noor Abdul Muin. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas sudah jelas dan nyata bahwa esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak Kepemilikan/Keperdataan, oleh karena itu gugatan Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yaitu mengenai Kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "Meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata". Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, kaidah hukum "Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru" serta Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998

Halaman 14 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Juli 2001, kaidah hukum “Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

4. Bahwa gugatan Penggugat sudah lewat waktu (*verjaring*) berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut”. Sertipikat Hak Milik Nomor. 212/Tugu Kecil Surat Ukur Nomor. 213/Tugu Kecil/2013 luas 1.450 M<sup>2</sup> atas nama H. Izeddin Han terbit pada tanggal 19 Maret 2013 dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 213/Tugu Kecil Surat Ukur Nomor. 214/Tugu Kecil/2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> atas nama H. Januarizkhan, ST terbit pada tanggal 19 Maret 2013. Sedangkan gugatan atas *a quo* baru didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 6 Mei 2021. Dengan demikian gugatan Penggugat nyata-nyata sudah lewat waktu untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Penggugat ;

Halaman 15 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dimasukkan sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor. 212/Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur Nomor. 213/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.450 M<sup>2</sup> (Seribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. Izeddin Han dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 213/Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013, Surat Ukur Nomor. 214/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama H. Januarizkhan, ST telah sesuai dengan prosedur dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahkan selama proses penerbitan Sertipikat objek *a quo* tidak pernah ada keberatan ataupun sanggahan dari pihak manapun ;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat, Sertipikat Hak Milik Nomor. 212/Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur Nomor. 213/Tugu Kecil tanggal 27 Februari 2013 luas 1.450 M<sup>2</sup> (Seribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama H. Izeddin Han terbit berdasarkan :
  - a. Surat Pernyataan Waris bulan Februari 2011, yang didaftarkan di Kantor Lurah Sekip Jaya tanggal 28 Februari 2011 Nomor. 15/WRS/SJ/2011 dan di Kantor Camat Kemuning tanggal 28 Februari 2011 Nomor. 54/WRS/KM/2011;
  - b. Surat Kuasa Waris bulan Februari 2011, yang didaftarkan di Kantor Lurah Sekip Jaya tanggal 28 Februari 2011 Nomor. 15/WRS/SJ/2011 dan di Kantor Camat Kemuning tanggal 28 Februari 2011 Nomor. 54/WRS/KM/2011;

Halaman 16 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta Penyerahan Hak Nomor. 206 tanggal 14 Mei 2012, yang dibuat dan dinyatakan dihadapan Husnawaty, S.H., Notaris di Palembang ;
  - d. Akta Pengoperan Hak Penguasaan Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 20 tanggal 29 Agustus 2012, yang dibuat dan dinyatakan dihadapan Achmad Syahroni, S.H., Notaris di Palembang ;
  - e. Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor. 7 tanggal 05 September 2012, yang dibuat dan dinyatakan dihadapan Achmad Syahroni, S.H., Notaris di Palembang ;
  - f. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 5 November 2012 atas nama H. Izeddin Han ;
4. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat, Sertipikat Hak Milik Nomor. 213/Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013, Surat Ukur Nomor. 214/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama H. Januarizkhan, ST, terbit berdasarkan :
- a. Surat Pernyataan Waris bulan Februari 2011, yang didaftarkan di Kantor Lurah Sekip Jaya tanggal 28 Februari 2011 Nomor. 15/WRS/SJ/2011 dan di Kantor Camat Kemuning tanggal 28 Februari 2011 Nomor. 54/WRS/KM/2011 ;
  - b. Surat Kuasa Waris bulan Februari 2011, yang didaftarkan di Kantor Lurah Sekip Jaya tanggal 28 Februari 2011 Nomor. 15/WRS/SJ/2011 dan di Kantor Camat Kemuning tanggal 28 Februari 2011 Nomor. 54/WRS/KM/2011 ;
  - c. Akta Penyerahan Hak Nomor. 206 tanggal 14 Mei 2012, yang dibuat dan dinyatakan dihadapan Husnawaty, S.H., Notaris di Palembang ;
  - d. Akta Pengoperan Hak Penguasaan Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 20 tanggal 29 Agustus 2012, yang dibuat dan dinyatakan dihadapan Achmad Syahroni, S.H., Notaris di Palembang ;

Halaman 17 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG

**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

- e. Akta Penyerahan Hak Nomor. 207 tanggal 14 Mei 2012, yang dibuat dan dinyatakan di hadapan Husnawaty, S.H., Notaris di Palembang ;
- f. Akta Pengoperan Hak Penguasaan Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 21 tanggal 29 Agustus 2012, yang dibuat dan dinyatakan dihadapan Achmad Syahroni, S.H., Notaris di Palembang ;
- g. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 5 November 2012 atas nama H. Januarizkhan, ST ;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan;

Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya tertanggal 26 Juli 2021, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II Intervensi dengan ini membantah setiap dalil dan alasan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi, dan demi hukum menyatakan menolak dan tidak setuju atas setiap permohonan amar putusan yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya. Adapun yang menjadi alasan Tergugat II Intervensi, yaitu :

1. Pada tanggal 25 Januari 2017, Januarizkhan telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat II Intervensi total sebesar Rp 8.000.000.000,- (Delapan Milyar Rupiah) dengan tujuan penggunaan kredit modal kerja, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 35 tertanggal 25 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Fauzie, S.H., Notaris di Palembang (Bukti T.II Intv – 3) yang ditandatangani oleh dan antara Tergugat II Intervensi sebagai Bank, Januarizkhan sebagai Debitur, dan H. Izeddin Han sebagai Penjamin ;

Halaman 18 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk menjamin pembayaran lunas, tertib dan dengan sebagaimana mestinya semua jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Januarizkhan selaku Debitur kepada Bank Danamon selaku Kreditur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 35 tertanggal 25 Januari 2017, maka :

a. Pada tanggal 25 Januari 2017, H. Izeddin Han (Penjamin) telah menyerahkan jaminan kepada Bank Danamon (Tergugat II Intervensi) berupa tanah berikut segala turutannya, sesuai Sertipikat Hak Milik No.212/Kel. Tugu Kecil dan telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal 25 Januari 2017 Nomor 25 yang dibuat di hadapan Fauzie, S.H., Notaris di Palembang (Bukti T.II Intv – 4) ;

b. Pada tanggal 25 Januari 2017, Januarizkhan (Debitur) telah menyerahkan jaminan kepada Bank Danamon (Tergugat II Intervensi) berupa tanah berikut segala turutannya, sesuai Sertipikat Hak Milik No.213/Kel. Tugu Kecil dan telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal 25 Januari 2017 Nomor 26 yang dibuat di hadapan Fauzie, S.H., Notaris di Palembang (Bukti T.II Intv – 5) ;

2. Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik No.212/Kel. Tugu Kecil, telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 306/2017, tanggal 21 Juni 2017, Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten / Kota Prabumulih, dengan nama pemegang hak tanggungan adalah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., (Tergugat II Intervensi) untuk menjamin perlunasan piutang hingga sejumlah Rp3.238.500.000,- (tiga milyar dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 82/2017 tanggal 01 Maret 2017 yang dibuat oleh Rizwansyah, S.H., PPAT di Kota Prabumulih,

Halaman 19 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



antara H. Izeddin Han sebagai Pemberi Hak Tanggungan dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., (Tergugat II Intervensi) sebagai Pemegang Hak Tanggungan (Bukti T.II Intv – 6) ;

3. Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik No.213/Kel. Tugu Kecil, telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 307/2017, tanggal 21 Juli 2017, Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten / Kota Prabumulih, dengan nama pemegang hak tanggungan adalah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., (Tergugat II Intervensi) untuk menjamin perlunasan piutang hingga sejumlah Rp5.805.000.000,- (lima milyar delapan ratus lima juta rupiah) jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 83/2017 tanggal 01 Maret 2017 yang dibuat oleh Rizwansyah, S.H. PPAT di Kota Prabumulih, antara H. Januarizhan, ST., sebagai Pemberi Hak Tanggungan dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., (Tergugat II Intervensi) sebagai Pemegang Hak Tanggungan (Bukti T.II Int – 7) ;
4. Memperhatikan rangkaian peristiwa hukum di atas yang mana di dalamnya terdapat lembaga jaminan hak tanggungan, dengan demikian menjadi fakta hukum bahwa kedudukan hukum Tergugat II Intervensi adalah sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dengan hak dan kewenangan sebagaimana diatur dan dilindungi dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 14 ayat (2) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi :

**Pasal 6**

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

**Pasal 14**

*Halaman 20 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG*



- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" ;
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah ;

Pasal 20

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau ;
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya ;

5. Memperhatikan rangkaian peristiwa hukum di atas yang mana di dalamnya juga terdapat hubungan keperdataan berupa perjanjian – baik perjanjian kredit maupun pemberian hak tanggungan – demikian diketahui bahwa perjanjian telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya membuktikan dua hal mendasar, yaitu : *pertama*, para pihak di dalamnya telah setuju dan sepakat dengan memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian secara obyektif dan subyektif sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313, Pasal 1320, dan Pasal 1338 KUH Perdata jo.

Halaman 21 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



Pasal 6 jo. Pasal 20 jo. Pasal 14 UU Hak Tanggungan (sebagaimana telah diuraikan di atas); *kedua*, kekuatan pembuktian akta notaris sebagai alat bukti adalah kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat di dalamnya bagi para pihak yakni Penggugat, Tergugat, dan Pemberi Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUH Perdata demi tegaknya kepastian hukum, keadilan hukum, dan kemanfaatan hukum ;

6. Bahwa sesuai rangkaian peristiwa hukum dan dasar hukum di atas, dengan demikian terbukti menurut hukum bahwa Tergugat II Intervensi baik sebagai Bank maupun Kreditor Pemegang Hak Tanggungan merupakan pihak yang mempunyai itikad baik dalam hubungan hukum-nya dengan Januarizkhan sebagai Debitur, dan H. Izeddin Han sebagai penjamin yang kedua-duanya juga dalam kedudukan masing-masing sebagai pemberi hak tanggungan. Oleh karenanya, Tergugat II Intervensi sebagai kreditor yang mempunyai itikad baik merupakan pihak yang selayaknya patut dilindungi secara hukum atau patut menerima perlindungan hukum ;

Yang Mulia Majelis Hakim ;

Dengan mendasarkan pada dasar hukum, rangkaian peristiwa hukum, dan penjelasan hubungan hukum tersebut di atas; selanjutnya, kami mengulas dan memberikan *ratio quidem* kami dalam membantah setiap dalil atau alasan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya oleh kami.

Adapun dapat kami sampaikan, yaitu :

- I. Tentang Tenggang Waktu

Mendasarkan pada ketentuan yang mengatur tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari adanya upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan bahwa “keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan”; kemudian memperhatikan :

- Tanggal didaftarkanya gugatan Penggugat di Kepaniteraan PTUN Palembang pada 6 Mei 2021 ;
- Dalil dalam angka romawi III halaman 2 gugatan Penggugat bahwa kedua obyek sengketa diterima dan diketahui oleh Penggugat sejak tanggal 3 Maret 2021 ;
- Tanggal penerbitan kedua sertipikat hak kepemilikan adalah sama-sama tertanggal 19 Maret 2013 oleh Tergugat ;
- Hubungan hukum antara Tergugat II Intervensi dengan kedua pemilik masing-masing obyek sengketa – Januarizkhan alias H. Januarizkhan, ST dan H. Izeddin Han, baru terjadi pada tanggal 25 Januari 2017 ;

Bahwa tanggal gugatan Penggugat pada 6 Mei 2021 adalah hari ke-64 sejak tanggal 3 Maret 2021 (tanggal Penggugat ketahui) dan kurang lebih 8 (delapan) tahun sejak 19 Maret 2013 (tanggal penerbitan kedua Sertipikat Hak Milik). Dengan demikian, gugatan Penggugat telah jauh melebihi 21 (dua puluh satu) hari. Artinya, gugatan Penggugat telah daluarsa atau melewati tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;

Mencermati sebagaimana telah disampaikan di atas bahwa rentang waktu tertanggal gugatan Penggugat pada 6 Mei 2021 adalah selama kurang lebih 8 (delapan) tahun sejak 19 Maret 2013 (tanggal penerbitan kedua Sertipikat Hak Milik); kemudian, mendasarkan pada ketentuan yang mengatur pelaksanaan penuntutan hak kepemilikan hanya dalam waktu 5 (lima) tahun sejak Sertipikat kepemilikan hak diterbitkan sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; artinya, gugatan Penggugat sudah lewat waktu/sudah melewati batas waktu (*verjaring*) ;

Halaman 23 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



Padahal terbukti dalam gugatan Penggugat dalam angka romawi V butir 9 halaman 4 bahwa "... dan Penggugat memilih menguasai, mengusahakan, 5 Pintu Ruko bagian Penggugat sejak tahun 2008", sehingga suatu hal yang sangat bertentangan dengan fakta hukum, apabila Penggugat tidak mengetahui adanya pengukuran, penentuan batas-batas tanah, petugas-petugas dan pihak-pihak yang ada di lokasi tanah, proses pengurusan dan penerbitan kedua Sertipikat Hak Milik pada tahun 2013 ;

## II. Tentang Kepentingan Penggugat

Menyimak dalil Penggugat tentang Kepentingan Penggugat dalam angka romawi IV halaman 2 s.d 3 gugatan Penggugat, berikut diberikan tanggapan kami ;

Bahwa isu hukum (*legal issue*) yang ada dalam dalil ini bukanlah tentang adanya dua Sertipikat Hak Milik (vide : Bukti T.II Intv – 1 dan Bukti T.II Intv – 1), melainkan sumber permasalahannya adalah bagaimana pelaksanaan dan penyelesaian Perjanjian Bagi Bangun No. 15 tanggal 20 November 1998 di atas tanah seluas 3.210 M2 bersertipikat Hak Guna Bangunan No.118/Kel.Karang Raja oleh para pihak di dalam perjanjian itu ?

Membaca dalil kepentingan Penggugat sebagaimana tertulis pada halaman 3 dalam baris kedua dan ketiga, berbunyi: "... Ruko milik Penggugat yang didapat berdasarkan perjanjian bagi bangun dengan almarhum Ir. Noor Abdul Muin yang mana saat itu perjanjian bagi bangun No.15 tanggal 20 Nopember 1998 diatas tanah seluas 3.210 M2 bersertipikat....." dengan demikian diketahui bahwa dalil Penggugat adalah pada perjanjian bagi bangun yang terdapat ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*), karena berhenti hanya pada perjanjian bagi bangun saja, tidak bersifat final peralihan hak kepemilikan menjadi definitif atas nama Penggugat. Sehingga, tidak jelas kebenaran pelaksanaan dan penyelesaian Perjanjian Bagi Bangun No. 15 tanggal 20 November 1998 tersebut di atas ;

Halaman 24 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



Sangatlah tidak adil dan tidak sepatutnya, melakukan klaim kepentingan hukum atas suatu peristiwa hukum yang terdapat ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*). Seperti gugatan Penggugat yang mendasarkan hanya pada perjanjian bagi bangun tanpa penjelasan bagaimana akhir atau selesainya perjanjian tersebut. Seharusnya dahulu, Pengugat melaksanakan dan menyelesaikan Perjanjian Bagi Bangun No.15 dengan itikad baik untuk tuntas, terang, dan jelas hingga terdapat suatu kepastian hukum (*rechtszekerheid*) ;

Bahwa dengan demikian diketahui Penggugat tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan klaim kepentingan hukum dalam perkara ini, karena didasarkan atas suatu peristiwa yang terdapat ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) ;

### III. Tentang Dasar Gugatan

Menyimak dasar gugatan dalam angka romawi V dari butir 1 s.d 11 dari halaman 3 s.d 7 gugatan Penggugat, berikut diberikan pendapat kami ;

Dasar gugatan yang diuraikan oleh Penggugat justru memperkuat tanggapan Tergugat II Intervensi atas klaim sepihak kepentingan hukum Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Bahwa tanggapan Tergugat II Intervensi atas kepentingan hukum adalah ternyata benar, karena Penggugat mendasarkan kepentingan hukum-nya atas Perjanjian Bagi Bangun No. 15 tanggal 20 November 1998 ;

Bahwa ternyata benar Perjanjian Bagi Bangun No. 15 tanggal 20 November 1998 terdapat ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya halaman 4 butir 9 berbunyi: "..., akhirnya penggugat mendiamkan dahulu masalah ..." hingga akhir isi gugatannya Penggugat tidak memberikan penjelasan dan alasan menurut hukum tentang peralihan hak kepemilikan atas obyek bagi bangun, Penggugat tidak memberikan penjelasan dan alasan menurut hukum tentang

Halaman 25 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelanjutan serta berakhirnya Perjanjian Bagi Bangun No. 15 tanggal 20 November 1998 ;

Bahwa dengan demikian diketahui Penggugat tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan klaim kepentingan hukum dalam perkara ini, karena didasarkan atas suatu peristiwa yang terdapat ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) semakin menguat. Bahwa Penggugat yang menyatakan menguasai dan mengusahakan obyek sengketa sejak tahun 2008 dilakukan tanpa adanya itikad baik karena mendiadakan Perjanjian Bagi Bangun No. 15 tanggal 20 November 1998 tersebut hingga seolah-olah baru diketahui pada tanggal 3 Maret 2021. Selama kurun waktu kurang lebih 23 (dua puluh tiga) tahun tanpa itikad baik berupaya mendapatkan kepastian hukum (*rechtszekerheid*) atas hak kepemilikan ;

#### IV. Tentang Permohonan Amar Putusan

Bahwa perlu mengedepankan kelayakan dan kepatutan hukum dalam mengajukan suatu permohonan hukum. Bila suatu permohonan hukum dimulai pada suatu peristiwa yang terdapat ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) kemudian dijadikan dasar atau alasan, maka akibat hukumnya adalah inkonsistensi hukum dan ketidakadilan hukum ;

Bahwa Penggugat tidak memiliki kelayakan dan kepatutan menurut hukum dalam mengajukan 4 (empat) butir permohonannya dalam halaman 7 gugatan karena didasarkan pada ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) atas bagaimana pelaksanaan dan berakhirnya Perjanjian Bagi Bangun No. 15 tanggal 20 November 1998. Bila berakhir karena terlaksana, seharusnya Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik mengurus sertipikat kepemilikan hak. Bila berakhir karena tidak terlaksana artinya tidak terjadi peralihan hak menurut hukum, maka Penggugat menguasai obyek sengketa tanpa suatu alas hak yang sah menurut hukum berupa sertipikat kepemilikan hak yang diterbitkan oleh Tergugat ;

Halaman 26 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas yang didukung dengan bukti-bukti yang cukup menurut hukum, mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan TUN Palembang cq. Yang Mulia Majelis Hakim atas perkenannya memberikan putusan yang berbunyi :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, termasuk yang timbul akibat adanya putusan sela dalam perkara ini yang menetapkan Bank Danamon sebagai Tergugat II Intervensi.

Penggugat telah mengajukan replik tertulis tertanggal 5 Juli 2021, dan terhadap replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertulis tertanggal 12 Juli 2021, sedangkan terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat tidak mengajukan replik dan oleh karena itu Tergugat II Intervensi juga tidak mengajukan duplik;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterei cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, yaitu sebagai berikut:

1. P-1 : Salinan Putusan Nomor. 10/Pdt.G/2006/PN.PLG, tanggal 25 Juni 2006 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi) ;
2. P-2 : Salinan Putusan Nomor. 44/PDT/2007/PT.PLG, tanggal 15 Agustus 2007 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi) ;
3. P-3 : Salinan Putusan Nomor. 687K/Pdt/2008, tanggal 14 Juli 2010 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi) ;
4. P-4 : Surat Pernyataan Pengakuan Hak An. Ir. H. Abdul Mutholib, MM, tanggal 01 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
5. P-5 : Surat dari PT. Bank Danamon No. B.017/SMT-R/SaDio/PDG/0321, tanggal 03 Maret 2021. Perihal Pemberitahuan Lelang, kepada pihak yang menempati

Halaman 27 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG

#### 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

bangunan (SHM No. 00213 dan SHM No. 00212)  
(fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;

6. P-6 : Permohonan Sita Eksekusi atas putusan Perkara Perdata Nomor. 10/Pdt.G/2006/PN.PLG jo Putusan PT.PLG Nomor. 44/PDT/2007/PT.PLG jo Putusan MARI No. 687 K/PDT/2008 tertanggal 12 April 2021(fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;
7. P-7 : Surat dari PN Palembang Nomor. W6.UI/1318/HK.01/3/2019, tanggal 01 Maret 2019. Perihal Keterangan Putusan Telah Berkekuatan Hukum Tetap (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
8. P-8 : Akta Perjanjian Nomor 15, tanggal 20 Nopember 1998 antara Ir. H. Abdul Muin dengan Ir. Abdul Mutholib (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;
9. P-9 : Surat Somasi kepada Ahli Waris Alm. Ir. Abdul Muin, tanggal 25 Oktober 2013 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. P-10 : Surat Pernyataan Pengakuan Hak dari Ir. H. Abdul Muin, MM, tertanggal 01 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
11. P-11 : Surat Mohon dilakukan pemblokiran terhadap SHM No. 00212 dan No. 00213/Kel. Tugu Kecil atas nama Januarizkhan dan Izeddin Khan, tanggal 18 April 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterei cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.1 sampai dengan T.18, yaitu sebagai berikut :

Halaman 28 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. T.1 : Buku Tanah Hak Milik No. 212 Kelurahan Tugu Kecil, tanggal 19 Maret 2013. Luas 1.450 M2 An. H. Izeddin Han . (sesuai dengan aslinya) ;
2. T.2 : Surat Ukur No. 213/Tugu Kecil/ 2013, tanggal 27 Februari 2013. Luas 1.450 M2 (sesuai dengan aslinya) ;
3. T.3 : Buku Tanah Hak Milik No. 213 Kelurahan Tugu Kecil, tanggal 19 Maret 2013. Luas 1.760 M2 An. H. Januarizkhan ST . (sesuai dengan aslinya) ;
4. T.4 : Surat Ukur No. 214/Tugu Kecil/ 2013, tanggal 27 Februari 2013. Luas 1.760 M2 (sesuai dengan aslinya) ;
5. T.5 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Prabumulih No. 20/300.5.1-16.74/I/2013, tanggal 18 Februari 2013. Tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama M. Izeddin Han Atas Tanah Terletak Di Kelurahan Tugu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih . (sesuai dengan aslinya) ;
6. T.6 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Prabumulih No. 19/300.5.1-16.74/II/2013, tanggal 18 Februari 2013. Tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama M. Januarizkhan, ST. Atas Tanah Terletak Di Kelurahan Tgu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih . (sesuai dengan aslinya) ;
7. T.7 : Surat Pernyataan ahli waris dari Almarhum Ir.H.M Noor Abdul Muin bin Umar. Tanggal Februari 2011 (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;
8. T.8 : Surat Kuasa Waris dari Almarhum Ir.H.M Noor Abdul Muin bin Umar. Tanggal Februari 2011 (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;

Halaman 29 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. T.9 : Akta Penyerahan Hak No. 206, tanggal 14 Mei 2012 .  
(fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
10. T.10 : Akta Pengoperan Hak Penguasaan Atas Tanah Dengan  
Ganti Rugi No. 20, tanggal 29 Agustus 2012. (fotokopi  
sesuai dengan aslinya) ;
11. T.11 : Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 7, tanggal 5  
September 2012. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
12. T.12 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah  
(Sporadik) Tanggal 5 Nopember 2012. (fotokopi sesuai  
dengan aslinya) ;
13. T.13 : Akta Penyerahan Hak No. 207, tanggal 14 Mei 2012.  
(fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
14. T.14 : Akta Pengoperan Hak Penguasaan Atas Tanah Dengan  
Ganti Rugi No. 21 tanggal 29 Agustus 2012. (fotokopi  
sesuai dengan aslinya) ;
15. T.15 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah  
(Sporadik) Tanggal 5 Nopember 2012. (fotokopi sesuai  
dengan aslinya) ;
16. T.16 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118/Desa Karang  
Raja, tanggal 21 April 1992, luas 3.210 M2. atas nama Ir.  
H.M. Norr Abdul Muin. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
17. T.17 : Peta Bidang Tanah Nomor. 283/16.74.3/XI/2012, tanggal  
13 November 2012 (fotokopi sesuai dengan fotokopi  
legalisir) ;
18. T.18 : Peta Bidang Tanah Nomor. 284/16.74.3/XI/2012, tanggal  
13 November 2012 (fotokopi sesuai dengan fotokopi  
legalisir) ;

Halaman 30 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterei cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.Intv-1 s/d T.II.Intv-9 yakni sebagai berikut :

1. T.II.Intv-1 : Sertipikat Hak Milik No. 212/Kel.Tugu Kecil, atas nama H. Izeddin Han, Surat Ukur tanggal 27 Februari 2013 No. 213/Tugu Kecil/2013 Luas. 1.450 M2, Penerbitan Sertipikat Prabumulih tanggal 19 Maret 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
2. T.II.Intv-2 : Sertipikat Hak Milik No. 213/Kel.Tugu Kecil, atas nama H. Januarizkhan, ST. Surat Ukur tanggal 27 Februari 2013 No. 214/Tugu Kecil/2013 Luas. 1.760 M2, Penerbitan Sertipikat Prabumulih tanggal 19 Maret 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
3. T.II.Intv-3 : Akta Perjanjian Kredit No. 35, tertanggal 25 Januari 2017, dibuat dihadapan Fauzie, SH Notaris di Palembang (sesuai dengan aslinya) ;
4. T.II.Intv-4 : Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 25, tertanggal 25 Januari 2017 dibuat dihadapan Fauzie, SH Notaris di Palembang (sesuai dengan aslinya) ;
5. T.II.Intv-5 : Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 26, tertanggal 25 Januari 2017 dibuat dihadapan Fauzie, SH Notaris di Palembang (sesuai dengan aslinya) ;
6. T.II.Intv-6 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor. 306/2017, Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten/Kota Prabumulih. Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

Halaman 31 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. T.II.Intv-7 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor. 307/2017, Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten/Kota Prabumulih. Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
8. T.II.Intv-8 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor. 82/2017, tanggal 01 Maret 2017, yang dibuat oleh Ridwansyah, SH. PPAT Kota Prabumulih (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
9. T.II.Intv-9 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor. 83/2017, tanggal 01 Maret 2017, yang dibuat oleh Ridwansyah, SH. PPAT Kota Prabumulih (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya saksi tersebut menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Rozali :

- Bahwa dahulu saksi diperintah oleh Abdul Mutholib untuk membangun Ruko dan saksi mulai membangun Ruko tersebut pada tahun 1998, namun saksi tidak tahu luas tanahnya;
- Bahwa ada 10 Ruko yang saksi bangun, yang bagian depan ada 4 pintu dan yang dibagian belakang ada 6 pintu, semuanya terletak di pinggir Jalan Sudirman ;
- Bahwa tanah yang di bagian depan tidak ada sisa dan tanah yang di bagian belakang masih ada sisanya ;
- Bahwa ukuran setiap Ruko yang di bagian depan semuanya panjang 16 meter dan ditambah jalan 4 meter ;
- Bahwa saksi membangun 10 Ruko tersebut selama 1 tahun ;
- Bahwa saksi sebagai pengawas sekaligus sebagai tukang juga dalam pembangunan Ruko tersebut ;

Halaman 32 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi ketahui dulu tanah Ruko tersebut milik Abdul Muin kemudian dibangun oleh Abdul Mutholib dengan bagi hasil 50 x 50 ;
- Bahwa jarak bangunan Ruko tersebut dengan tempat tinggal saksi sekitar 1,5 Km ;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa Sertipikat tanah yang saksi bangun Ruko tersebut ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Izeddin Han dan Januarizkhan ;
- Bahwa Tahun 1998 tanah lokasi objek sengketa tersebut sudah masuk wilayah Kota Prabumulih ;
- Bahwa waktu saksi membangun Ruko tersebut sudah ada tanda batasnya dan saksi tidak tahu siapa yang membuat tanda batas tersebut ;

### 2. Ishak :

- Bahwa saksi disuruh oleh Abdul Mutholib untuk menunggu dan membersihkan Ruko tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Ruko tersebut dibangun ;
- Bahwa pada awalnya saksi mengurus Ruko yang didepan kepunyaan Abdul Mutholib tetapi Ruko yang dibelakang kosong akhirnya saksi urus juga karena takut ada ular ;
- Bahwa saksi tinggal bersama keluarga dan pernah membuka rumah makan tapi sekarang sudah tutup karena pandemi corona;
- Bahwa selain saksi menjaga dan mengurus Ruko tersebut, saksi juga bekerja sebagai tukang bangunan di tempat lain dan pulangny tidak menentu jam berapa;
- Bahwa Tahun 2020 ada beberapa orang datang ke lokasi, memfoto tanah bagian depan Ruko tersebut, namun tidak permisi dengan saksi ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Izeddin Han dan Januarizkhan ;

Halaman 33 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada Tahun 2012 ada Bank BTPN yang menyewa Ruko tersebut selama 2 tahun, namun saksi tidak tahu Bank BTPN menyewa kepada siapa ;
- Bahwa Bank BTPN diusir dari Ruko oleh Penggugat;

Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi maupun ahli walaupun Pengadilan telah memberi kesempatan yang patut;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Jumat tanggal 28 Juli 2021;

Penggugat tidak mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan tertulis tertanggal 6 Agustus 2021;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Sertipikat Hak Milik No. 212/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 213/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.450 M2 atas nama H. Izeddin Han (*vide* bukti T.1 dan T.2 = T.II Intv-1, selanjutnya disebut dengan objek sengketa I);
2. Sertipikat Hak Milik No. 213/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 214/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> atas nama H. Januarizkhan, S.T. (*vide* bukti T.3 dan T.4 = T.II Intv-2, selanjutnya disebut dengan objek sengketa II);

Halaman 34 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

A. Eksepsi Tergugat, yaitu:

1. Eksepsi tenggang waktu upaya administratif keberatan Penggugat;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut;
3. Eksepsi gugatan Penggugat lewat waktu (*verjaring*);

B. Tergugat II Intervensi mengemukakan dalil yang bersifat ekseptif pada pokoknya yaitu:

1. Gugatan Penggugat telah daluarsa atau sudah melewati tenggang waktu (*verjaring*);
2. Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk efektifnya uraian pertimbangan hukum, maka terhadap eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi yang sama, juga akan dipertimbangkan secara bersama-sama;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut atau Kewenangan Mengadili;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut atau kewenangan mengadili pada pokoknya karena esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak kepemilikan/keperdataan, oleh karenanya gugatan ini merupakan kompetensi Pengadilan Negeri dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk menentukan kompetensi absolut atau kewenangan mengadili, Pengadilan merujuk pada ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun

Halaman 35 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada pokoknya mengatur bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan 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;

Menimbang, bahwa lebih lanjut yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara termuat dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya konstruksi ketentuan mengenai pengertian Keputusan Tata Usaha Negara tersebut di atas, diperluas dengan ketentuan Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8, dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, di mana suatu Keputusan dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara atau disebut juga dengan Keputusan Administrasi Pemerintahan apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
2. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;

Halaman 36 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;
4. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau;
5. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan mencermati beberapa ketentuan hukum seperti diuraikan di atas yang dihubungkan dengan Gugatan *a quo*, Pengadilan berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tuntutan dari Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sahnya kedua objek sengketa, yang setelah Pengadilan cermati objek sengketa tersebut telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan, karena merupakan penetapan tertulis berupa Sertipikat yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Prabumulih, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pemberian dan penetapan Hak Milik, yang bersifat konkrit, individual untuk dan atas nama pemegang yaitu H. Izeddin Han dan H. Januarizkhan, ST., serta bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan, baik dari instansi atasan maupun instansi lain, dan telah menimbulkan akibat hukum, kemudian yang menjadi dasar Gugatan, alat uji serta penilaian Pengadilan adalah ketentuan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam hal kewenangan, prosedur serta substansi penerbitan objek sengketa, sehingga Pengadilan berkesimpulan bahwa sengketa ini termasuk dalam sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan serta Pasal 2 dan 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, diatur pada pokoknya bahwa Pengadilan baru berwenang

Halaman 37 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah dilakukan upaya administratif yang ditempuh berdasarkan peraturan dasar yang mengaturnya atau berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan tidak menemukan ketentuan khusus mengenai prosedur upaya administratif pada aturan-aturan yang mendasari penerbitan objek sengketa, maka peraturan yang digunakan dalam menempuh upaya adminisitratif adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-11 berupa surat tertanggal 18 April 2021 Prihal : Mohon dilakukan pemblokiran terhadap SHM No. 00212 dan No. 00213/Kel. Tugu Kecil atas nama Januarizkhan dan Izzadin Khan, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah menyampaikan keberatan kepada Tergugat atas terbitnya kedua objek sengketa, dan keberatan tersebut diterima oleh Tergugat pada tanggal 18 April 2021, namun setelah lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja tidak ditanggapi oleh Tergugat kemudian pada tanggal 6 Mei 2021, Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut, Pengadilan berkesimpulan Penggugat telah menempuh upaya administratif sebelum mengajukan Gugatan seperti disyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa dalam perkara ini telah Pengadilan nyatakan sebagai sengketa tata usaha negara dan terhadap

Halaman 38 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa telah ditempuh upaya administratif berupa keberatan, maka Peradilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, sehingga eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut atau Kewenangan Mengadili adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

## 2. Eksepsi tenggang waktu upaya administratif keberatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat adalah upaya administratif keberatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat telah melebihi tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari, karena Penggugat mengetahui dua objek sengketa tanggal 3 Maret 2021 dan Penggugat menyampaikan Surat Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 18 April 2021, demikian juga dikemukakan dalam dalil yang bersifat ekseptif pada jawaban Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 berupa surat tertanggal 18 April 2021 Prihal : Mohon dilakukan pemblokiran terhadap SHM No. 00212 dan No. 00213/Kel. Tugu Kecil atas nama Januarizkhan dan Izzadin Khan, Penggugat melalui Kuasanya telah menyampaikan keberatan kepada Tergugat atas terbitnya kedua objek sengketa, dan keberatan tersebut diterima oleh Tergugat pada tanggal 18 April 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan berpendapat tenggang waktu pengajuan administrasi selama 21 hari merupakan tenggang waktu terkait prosedur administrasi pemerintahan, karena pada prinsipnya hak untuk mengajukan gugatan berdasarkan pembatasan waktu telah diatur secara khusus dalam tenggang waktu mengajukan gugatan, bukan tenggang waktu pengajuan upaya administrative sehingga dalam hal upaya administrative tidak ditanggapi/dijawab dalam batas tenggang waktu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, maka gugatan ke Pengadilan sudah dapat

Halaman 39 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan terhitung setelah lewat batas waktu kewajiban menetapkan keputusan atas upaya administrative yang diajukan;

Menimbang, bahwa dengan demikian secara substansi Pengadilan menilai pada pokoknya Penggugat telah menempuh upaya administratif sebelum mengajukan Gugatan seperti disyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sehingga Pengadilan berkesimpulan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu upaya administratif keberatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

### 3. Eksepsi gugatan telah lewat waktu atau deluarsa (*verjaring*);

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan telah lampau waktu pada pokoknya adalah karena gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu 5 tahun dari penerbitan objek sengketa di tahun 1981, seperti diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka 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”;

Halaman 40 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil seperti tersebut di atas juga dikemukakan dalam dalil yang bersifat ekseptif dalam Jawaban Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa tolok ukur untuk menentukan tenggang waktu pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa lebih lanjut bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa, sama halnya seperti Penggugat, maka penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, yang pada pokoknya penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa adalah menggunakan teori pengetahuan (*vernemings theorie*), atau secara kasuistis 90 (sembilan puluh) hari dimulai sejak mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara tersebut;

Menimbang, bahwa namun demikian dengan diberlakukannya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif khususnya termuat dalam Pasal 5 ayat (1) dan (2), diatur lebih lanjut bahwa tolak ukur penghitungan tenggang waktu pengajuan Gugatan ke Pengadilan adalah 90 (sembilan puluh) hari

Halaman 41 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif, serta bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif, tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan bagian III. Tenggang Waktu, Penggugat mendalilkan pada pokoknya baru mengetahui keberadaan objek sengketa pada tanggal 3 Maret 2021, kemudian berdasarkan bukti P-11 berupa surat tertanggal 18 April 2021 Prihal : Mohon dilakukan pemblokiran terhadap SHM No. 00212 dan No. 00213/Kel. Tugu Kecil atas nama Januarizkhan dan Izzadin Khan, Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah menyampaikan keberatan kepada Tergugat atas terbitnya kedua objek sengketa yang diterima oleh Tergugat pada hari itu juga, namun setelah lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja tidak ditanggapi oleh Tergugat kemudian pada tanggal 6 Mei 2021, Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, kemudian dihubungkan dengan fakta hukum mengenai adanya upaya administratif berupa keberatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat seperti disebutkan di atas, selanjutnya Pengadilan berkesimpulan Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan telah lampau waktu atau daluarsa (*verjaring*) adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Halaman 42 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



4. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat II Intervensi menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum adalah karena Penggugat hanya mendasarkan pada perjanjian bagi bangun di atas tanah bersertipikat saja tanpa adanya peralihan hak sehingga terdapat ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*);

Menimbang, bahwa untuk menentukan ada tidaknya kepentingan menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan merujuk pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa 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;

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

Menimbang, bahwa pada gugatan bagian IV. Kepentingan Penggugat, Penggugat mendalilkan penerbitan kedua objek sengketa telah merugikan Penggugat karena di atas tanah tersebut ada 5 pintu Ruko milik Penggugat yang didapat berdasarkan perjanjian bagi bangun dengan almarhum Ir. Noor Abdul Muin No.15 tanggal 20 Nopember 1998 di atas tanah seluas 3.210 M2 bersertipikat Hak Guna Bangunan No.118/Kel.Karang Raja, Kecamatan Prabumulih Timur Kabupaten Muaraenim (dahulu) saat ini masuk dalam wilayah

Halaman 43 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Tugu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih Propinsi Sumatera Selatan, sehingga Penggugat tidak dapat lagi mengajukan permohonan Sertipikat hak milik terhadap 5 pintu bangunan Rukonya kepada Tergugat dan melakukan pengalihan Hak atau memanfaatkan ke 5 ruko tersebut;

Menimbang, bahwa merujuk pada dalil Penggugat tersebut dan sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, Pengadilan berpendapat penerbitan objek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, selain itu pada Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan tanggal 28 Juli 2021, hal mana diperoleh fakta hukum bahwa baik Penggugat, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi sama-sama menunjuk bidang tanah yang letaknya sama (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 28 Juli 2021);

Menimbang, berdasarkan dalil Penggugat dihubungkan dengan fakta hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan Penggugat memenuhi kapasitas dan memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi maupun dalil yang bersifat ekseptif yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut:

## **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa di dalam Gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa, karena pada pokoknya menurut Penggugat penerbitan objek sengketa bertentangan dengan:

*Halaman 44 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pasal 17, 18, dan 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab dan alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum yang diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 April 1992, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Enim menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 Desa Karang Raja Gambar Situasi No. 1411/1990 tanggal 30 Agustus 1990 Luas 3.210 M2 atas nama pemegang hak Ir. H. M. Noor Abdul Muin, yang berlaku selama 20 tahun dan berakhir pada tanggal 19 April 2012 (*vide* bukti T.16);
2. Bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-8 berupa Akta Perjanjian Nomor 15 tanggal 20 November 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Henny Jeanne Pattinama, Ir. H. M. Noor Abdul Muin selaku pihak pertama membuat perjanjian dengan Penggugat selaku pihak kedua, yang pada pokoknya dalam perjanjian tersebut Penggugat diberi izin untuk mendirikan 9 pintu bangunan ruko di atas tanah Ir. H. M. Noor Abdul Muin yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 dalam tenggang waktu 12 bulan sejak akta ditandatangani, dengan rincian dihitung dari timur yaitu 5 pintu bangunan ruko masing-masing berukuran 4 meter x 12 meter di bagian belakang dengan nomor 1, 2, 3, 4, dan 5, kemudian 1 bangunan ruko di atas jalan berukuran 4,5 meter x 12 meter, dan 4 pintu bangunan ruko masing-masing berukuran 4 meter x 16 meter di bagian depan dengan nomor 6, 7, 8, dan 9, selanjutnya apabila seluruh bangunan ruko tersebut telah selesai dibangun, maka akan dilakukan serah terima tanah dan bangunan, di mana Ir. H. M. Noor Abdul Muin mendapat bagian ruko nomor 1, 2, 3, 5 serta 1 bangunan di atas jalan, sedangkan Penggugat mendapat bagian ruko nomor 4, 6, 7, 8, dan 9, selain itu Penggugat juga berhak

Halaman 45 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



melakukan pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 dan peningkatan menjadi Sertipikat Hak Milik atas tanah yang menjadi bagian Penggugat tersebut;

3. Bahwa kemudian oleh karena Penggugat belum melakukan serah terima bangunan sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, Ir. H. M. Noor Abdul Muin mengajukan gugatan ingkar janji atau wan prestasi di Pengadilan Negeri Palembang terhadap Penggugat, hal mana berdasarkan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2006/PN.PLG tanggal 1 Agustus 2006, Pengadilan Negeri Palembang memutuskan dengan amar pada pokoknya menyatakan perjanjian No. 15 tanggal 20 Nopember 1998 adalah sah menurut hukum, selanjutnya Penggugat dalam perkara ini dinyatakan telah ingkar janji, dan harus menyerahkan 9 pintu bangunan ruko ditambah 1 bangunan di atas jalan kepada Ir. H. M. Noor Abdul Muin selaku pemiliknya (*vide* bukti P-1);
4. Bahwa selanjutnya atas Putusan tersebut, Penggugat dalam perkara ini mengajukan upaya hukum banding dan berdasarkan Putusan Nomor 44/PDT/2007/PT.PLG tanggal 15 Agustus 2007, Pengadilan Tinggi Palembang memutuskan dengan amar pada pokoknya menyatakan perjanjian No. 15 tanggal 20 Nopember 1998 adalah sah menurut hukum, selanjutnya Penggugat dalam perkara ini dinyatakan telah ingkar janji, namun Ir. H. M. Noor Abdul Muin dinyatakan sebagai pemilik 4 pintu bangunan ruko dan 1 bangunan di atas jalan yang menjadi bagiannya sesuai dengan Perjanjian No. 15 tanggal 20 Nopember 1998 (*vide* bukti P-2);
5. Bahwa kemudian atas Putusan tersebut, Ir. H. M. Noor Abdul Muin dan Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi, dan berdasarkan Putusan No. 687K/Pdt/2008 tanggal 14 Juli 2010, Mahkamah Agung memutuskan dengan amar menolak permohonan kasasi (*vide* bukti P-3), selanjutnya putusan perkara tersebut telah dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Surat Panitera AN. Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus

*Halaman 46 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: W6.U1/1318/HK.01/3/2019 tanggal 01 Maret 2019 (*vide* bukti P-7), dalam hal ini oleh karena Putusan Kasasi pada Mahkamah Agung menyatakan menolak permohonan kasasi, maka putusan yang berkekuatan tetap adalah Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 44/PDT/2007/PT.PLG tanggal 15 Agustus 2007 sebagai putusan terakhir;

6. Bahwa selanjutnya Ir. H. M. Noor Abdul Muin meninggal dunia pada tanggal 10 Februari 2011, kemudian berdasarkan Surat Pernyataan Waris dan Surat Kuasa Waris yang diketahui oleh Ketua RT. 31 RW. 10 Kelurahan Sekip Jaya dan didaftarkan di Kantor Lurah Sekip Jaya Nomor: 15/WRS/SJ/2011 tanggal 28 Februari 2011 serta di Kantor Camat Kemuning Nomor: 54/WRS/KM/2011 tanggal 28 Februari 2011, para ahli waris Ir. H. M. Noor Abdul Muin memberi kuasa kepada Hj. Tasmawati (istri dari Ir. H. M. Noor Abdul Muin) untuk mengurus dan menjual tanah beserta bangunan serta segala surat menyurat yang berhubungan Ir. H. M. Noor Abdul Muin (*vide* bukti T.7 dan T.8);
7. Bahwa selanjutnya para ahli waris dari Ir. H. M. Noor Abdul Muin menghibahkan sebagian bidang tanah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 atas nama Ir. H. M. Noor Abdul Muin yang sudah masuk menjadi wilayah Kelurahan Tugu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih, kepada Hj. Tasmawati, hal mana berdasarkan bukti T.9 berupa Akta Penyerahan Hak Nomor 206 tanggal 14 Mei 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Husnawaty, S.H. adalah seluas  $\pm$  2.849 M2 dan berdasarkan bukti T.13 berupa Akta Penyerahan Hak Nomor 207 tanggal 14 Mei 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Husnawaty, S.H. adalah seluas  $\pm$  361 M2;
8. Bahwa kemudian Hj. Tasmawati telah mengoperkan bidang tanah yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 kepada H. Januarizkhan, S.T., hal mana berdasarkan Akta Pengoperan Hak Penguasaan atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 20 tanggal 29 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahrani, S.H. adalah seluas  $\pm$

Halaman 47 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.849 M2 dan Akta Pengoperan Hak Penguasaan atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 21 tanggal 29 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H. adalah seluas  $\pm$  361 M2 (*vide* bukti T.10 dan T.14);

9. Bahwa selanjutnya H. Januarizkhan, S.T. mengoperkan sebagian bidang tanah yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 kepada H. Izeddin Han berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor: 7 tanggal 05 September 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H. seluas 1.450 M2 (*vide* bukti T.11);
10. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Nopember 2012, H. Izeddin Han dan H. Januarizkhan, S.T. membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) masing-masing seluas 1.450 M2 dan 1.760 M2 (*vide* bukti T.12 dan T.15), selanjutnya terbit Peta Bidang Tanah No. 283/16.74.3/XI/2012 dan No. 284/16.74.3/XI/2012 masing-masing tertanggal 13 November 2012 (*vide* bukti T.17 dan T.18);
11. Bahwa selanjutnya Tergugat menerbitkan Keputusan Nomor: 20/300.5.1-16.74/II/2012 dan Nomor: 19/300.5.1-16.74/II/2012 masing-masing tertanggal 18 Februari 2013 Tentang Pemberian Hak Milik atas nama H. Izeddin Han dan H. Januarizkhan, S.T. atas tanah terletak di Kelurahan Tugu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih (*vide* bukti T-5 dan T.6);
12. Bahwa selanjutnya Tergugat menerbitkan objek sengketa I yaitu Sertipikat Hak Milik No. 212/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 213/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.450 M2 atas nama H. Izeddin Han (*vide* bukti T.1 dan T.2 = T.II Intv-1) dan objek sengketa II yaitu Sertipikat Hak Milik No. 213/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 214/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> atas nama H. Januarizkhan, S.T. (*vide* bukti T.3 dan T.4 = T.II Intv-2);

Halaman 48 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa selama pemeriksaan berlangsung, Pengadilan telah memanggil H. Izeddin Han dan H. Januarizkhan, S.T. selaku pemegang hak kedua objek sengketa, namun keduanya tidak pernah hadir untuk menghadap ke Pengadilan;

14. Bahwa dengan mencermati kedua objek sengketa, dapat dilihat saat ini terhadap kedua objek sengketa sama-sama telah dibebani Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. (Bank Danamon) *in casu* Tergugat II Intervensi, hal mana:

- Objek sengketa I merupakan jaminan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 306/2017 Provinsi Sumatera Selatan Kabupaten/Kota Prabumulih Peringkat: Pertama (I) sejumlah Rp3.238.500.000,- (tiga milyar dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 82/2017 tanggal 01 Maret 2017 yang dibuat oleh Rizwansyah, S.H. PPAT di Kota Prabumulih antara H. Izeddin Han sebagai Pemberi Hak Tanggungan dengan Pemohon Intervensi sebagai Pemegang Hak Tanggungan;
- Objek sengketa II merupakan jaminan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 307/2017 Provinsi Sumatera Selatan Kabupaten/Kota Prabumulih Peringkat: Pertama (I) sejumlah Rp5.805.000.000,- (lima milyar delapan ratus lima juta rupiah) *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 83/2017 tanggal 01 Maret 2017 yang dibuat oleh Rizwansyah, S.H. PPAT di Kota Prabumulih antara H. Januarizkhan, S.T. sebagai Pemberi Hak Tanggungan dengan Pemohon Intervensi sebagai Pemegang Hak Tanggungan;

Oleh karena itu, asli kedua objek sengketa dipegang oleh Tergugat II Intervensi (*vide* objek sengketa I dan II, serta bukti T.II Intv-3 sampai dengan T.II Intv-9);

Halaman 49 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



15. Bahwa Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 28 Juli 2021 di lokasi bidang tanah yang termuat dalam objek sengketa, di mana Penggugat, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi sama-sama menunjuk bidang tanah yang sama, selain itu diperoleh fakta hukum pula bahwa 1 pintu bangunan ruko nomor 4 yang menjadi hak Penggugat masuk dalam objek sengketa I atas nama H. Izeddin Han, sedangkan 4 pintu bangunan ruko lainnya nomor 6, 7, 8, dan 9 masuk dalam objek sengketa II atas nama H. Januarizkhan, S.T. (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 28 Juli 2021), sehingga Pengugat memiliki kepentingan untuk menggugat kedua objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 80 *jo.* Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha, Hakim pada Peradilan Tata Usaha Negara diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk bersifat aktif (*dominus litis*), sehingga dalam memeriksa suatu sengketa, dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian atas pembuktian tersebut, dan oleh karena itu pula untuk mengemukakan pertimbangan hukum, Hakim tidak terbatas pada hal-hal yang didalilkan oleh para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai pengujian penerbitan objek sengketa dalam perkara ini berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha, yaitu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi aspek kewenangan, prosedur, dan substansi, serta berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

#### **1. Aspek Kewenangan**

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya

*Halaman 50 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 19 ayat (1) menyebutkan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 31 ayat (1) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur pada pokoknya bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah yang bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganannya ditetapkan oleh Menteri;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 91 dan 92 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memuat ketentuan pada pokoknya bahwa untuk hak-hak atas tanah yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat yang penandatanganannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa dengan mencermati kedua objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 212/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 213/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.450 M<sup>2</sup> atas nama H. Izeddin Han (*vide* bukti T.1 dan T.2 = T.II Intv-1) dan objek sengketa II yaitu Sertipikat Hak Milik No. 213/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 214/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> atas nama H. Januarizkhan, S.T. (*vide* bukti T.3 dan T.4 = T.II Intv-2), diperoleh fakta hukum bahwa kedua sertipikat tersebut adalah tanda bukti hak atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Tugu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih;

Halaman 51 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



Menimbang, bahwa oleh karena bidang tanah yang disebutkan dalam objek sengketa terletak di Kelurahan Tugu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih, maka Pengadilan berkesimpulan kewenangan Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Prabumulih dalam menerbitkan objek sengketa adalah telah sesuai tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

## 2. Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa dengan pengujian secara *ex tunc* selanjutnya Pengadilan merujuk pada ketentuan Pasal 11 sampai dengan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur pada pokoknya bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, berupa kegiatan:
  1. Pengukuran dan pemetaan;
  2. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
  3. Penetapan batas bidang-bidang tanah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
5. Pembuatan daftar tanah;
6. Pembuatan surat ukur;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya, berupa kegiatan;
  1. Pembuktian hak baru;
  2. Pembuktian hak lama;
  3. Pembukuan hak;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam fakta-fakta hukum di atas, dahulu seseorang bernama Ir. H. M. Noor Abdul Muin, merupakan pemegang hak pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 Desa Karang Raja tanggal 21 April 1992 Gambar Situasi No. 1411/1990 tanggal 30 Agustus 1990 Luas 3.210 M<sup>2</sup>, yang berlaku selama 20 tahun dan berakhir pada tanggal 19 April 2012 (*vide* bukti T.16);

Menimbang, bahwa kemudian setelah Ir. H. M. Noor Abdul Muin meninggal dunia pada tanggal 10 Februari 2011, berdasarkan Surat Pernyataan Waris dan Surat Kuasa Waris yang diketahui oleh Ketua RT. 31 RW. 10 Kelurahan Sekip Jaya dan didaftarkan di Kantor Lurah Sekip Jaya Nomor: 15/WRS/SJ/2011 tanggal 28 Februari 2011 serta di Kantor Camat Kemuning Nomor: 54/WRS/KM/2011 tanggal 28 Februari 2011 (*vide* bukti T.7 dan T.8), para ahli warisnya memberi kuasa kepada Hj. Tasmawati (isteri dari Ir. H. M. Noor Abdul Muin) untuk mengurus dan menjual tanah beserta bangunan serta segala surat menyurat yang berhubungan Ir. H. M. Noor Abdul Muin;

Menimbang, bahwa lebih lanjut para ahli waris dari Ir. H. M. Noor Abdul Muin telah menghibahkan bidang tanah milik Ir. H. M. Noor Abdul Muin seperti

Halaman 53 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 kepada Hj. Tasmawati berdasarkan bukti T.9 berupa Akta Penyerahan Hak Nomor 206 tanggal 14 Mei 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Husnawaty, S.H. seluas  $\pm$  2.849 M2 dan berdasarkan bukti T.13 berupa Akta Penyerahan Hak Nomor 207 tanggal 14 Mei 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Husnawaty, S.H. seluas  $\pm$  361 M2;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hj. Tasmawati mengoperkan bidang tanah tersebut kepada H. Januarizkhan, S.T. berdasarkan Akta Pengoperan Hak Penguasaan atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 20 tanggal 29 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H. seluas  $\pm$  2.849 M2 dan Akta Pengoperan Hak Penguasaan atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 21 tanggal 29 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H. seluas  $\pm$  361 M2 (*vide* bukti T.10 dan T.14);

Menimbang, bahwa kemudian H. Januarizkhan, S.T. mengoperkan sebagian bidang tanah tersebut kepada H. Izeddin Han berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor: 7 tanggal 05 September 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Achmad Syahroni, S.H. seluas 1.450 M2 (*vide* bukti T.11);

Menimbang, bahwa selanjutnya H. Izeddin Han dan H. Januarizkhan, S.T. membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 5 Nopember 2012 masing-masing seluas 1.450 M2 dan 1.760 M2 (*vide* bukti T.12 dan T.15), dan terbitlah Peta Bidang Tanah No. 283/16.74.3/XI/2012 dan No. 284/16.74.3/XI/2012 masing-masing tertanggal 13 November 2012 (*vide* bukti T.17 dan T.18);

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat menerbitkan Keputusan Nomor: 20/300.5.1-16.74/II/2012 dan Nomor: 19/300.5.1-16.74/II/2012 masing-masing tertanggal 18 Februari 2013 Tentang Pemberian Hak Milik atas nama H. Izeddin Han dan H. Januarizkhan, S.T. atas tanah terletak di Kelurahan Tugu Kecil Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih (*vide* bukti T-5 dan T.6);

Halaman 54 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat-surat tersebut di atas, Tergugat menerbitkan objek sengketa I yaitu Sertipikat Hak Milik No. 212/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 213/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.450 M<sup>2</sup> atas nama H. Izeddin Han (*vide* bukti T.1 dan T.2 = T.II Intv-1) dan objek sengketa II yaitu Sertipikat Hak Milik No. 213/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 214/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> atas nama H. Januarizkhan, S.T. (*vide* bukti T.3 dan T.4 = T.II Intv-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas dihubungkan dengan ketentuan yang mengatur prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik, Pengadilan berpendapat bahwa dalam aspek prosedur penerbitan kedua objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa namun demikian oleh karena pengujian penerbitan setiap objek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara bersifat *ex tunc*, maka Pengadilan juga mencermati fakta-fakta hukum berkaitan dengan keadaan dan peristiwa hukum sebelum sampai dengan saat terbitnya objek sengketa, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Akta Perjanjian Nomor 15 tanggal 20 November 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Henny Jeanne Pattinama, dahulu Ir. H. M. Noor Abdul Muin selaku pihak pertama membuat perjanjian dengan Penggugat selaku pihak kedua, yang pada pokoknya dalam perjanjian tersebut Penggugat diberi izin untuk mendirikan 9 pintu bangunan ruko di atas tanah milik Ir. H. M. Noor Abdul Muin yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 dalam tenggang waktu 12 bulan sejak akta ditandatangani, dengan rincian dihitung dari timur yaitu 5 pintu bangunan ruko masing-masing berukuran 4 meter x 12 meter di bagian belakang dengan nomor 1, 2, 3, 4, dan 5, kemudian 1 bangunan ruko di atas jalan berukuran 4,5 meter x 12 meter, dan 4 pintu bangunan ruko masing-masing berukuran 4 meter x 16

Halaman 55 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter di bagian depan dengan nomor 6, 7, 8, dan 9, selanjutnya apabila seluruh bangunan ruko tersebut telah selesai dibangun, maka akan dilakukan serah terima tanah dan bangunan, di mana Ir. H. M. Noor Abdul Muin mendapat bagian ruko nomor 1, 2, 3, 5 serta 1 bangunan di atas jalan, sedangkan Penggugat mendapat bagian ruko nomor 4, 6, 7, 8, dan 9, selain itu Penggugat juga berhak melakukan peningkatan serta pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 menjadi Sertipikat Hak Milik atas tanah yang menjadi bagian Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat belum melakukan serah terima bangunan sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, selanjutnya Ir. H. M. Noor Abdul Muin mengajukan gugatan ingkar janji atau wan prestasi di Pengadilan Negeri Palembang terhadap Penggugat, hal mana berdasarkan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2006/PN.PLG tanggal 1 Agustus 2006, Pengadilan Negeri Palembang memutuskan dengan amar pada pokoknya menyatakan perjanjian No. 15 tanggal 20 Nopember 1998 adalah sah menurut hukum, selanjutnya Penggugat dalam perkara ini dinyatakan telah ingkar janji, dan harus menyerahkan 9 pintu bangunan ruko ditambah 1 bangunan di atas jalan kepada Ir. H. M. Noor Abdul Muin selaku pemiliknya (*vide* bukti P-1);

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dalam perkara ini mengajukan upaya hukum banding dan berdasarkan Putusan Nomor 44/PDT/2007/PT.PLG tanggal 15 Agustus 2007, Pengadilan Tinggi Palembang memutuskan dengan amar pada pokoknya menyatakan perjanjian No. 15 tanggal 20 Nopember 1998 adalah sah menurut hukum, selanjutnya Penggugat dalam perkara ini dinyatakan telah ingkar janji, namun Ir. H. M. Noor Abdul Muin dinyatakan sebagai pemilik 4 pintu bangunan ruko dan 1 bangunan di atas jalan yang menjadi bagiannya sesuai dengan Perjanjian No. 15 tanggal 20 Nopember 1998 (*vide* bukti P-2);

Menimbang, bahwa lebih lanjut atas Putusan tersebut, Ir. H. M. Noor Abdul Muin dan Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi, dan berdasarkan Putusan

Halaman 56 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 687K/Pdt/2008 tanggal 14 Juli 2010, Mahkamah Agung memutus dengan amar menolak permohonan kasasi (*vide* bukti P-3), selanjutnya putusan perkara tersebut telah dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Surat Panitera AN. Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus Nomor: W6.U1/1318/HK.01/3/2019 tanggal 01 Maret 2019 (*vide* bukti P-7), disebutkan pula Putusan Mahkamah Agung telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 18 Nopember 2011 dan kepada Ir. H. M. Noor Abdul Muin pada tanggal 10 Nopember 2011;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Kasasi pada Mahkamah Agung menyatakan menolak permohonan kasasi, maka putusan yang berkekuatan tetap adalah Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 44/PDT/2007/PT.PLG tanggal 15 Agustus 2007 sebagai putusan terakhir, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Ir. H. M. Noor Abdul Muin dinyatakan sebagai pemilik 4 pintu bangunan ruko dan 1 bangunan di atas jalan yang menjadi bagiannya sesuai dengan Perjanjian No. 15 tanggal 20 Nopember 1998 (*vide* bukti P-2), hal mana dengan demikian Pengadilan berpendapat berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 44/PDT/2007/PT.PLG tanggal 15 Agustus 2007 tersebut, Penggugat juga dinyatakan berhak atas 5 pintu bangunan ruko dengan nomor 4, 6, 7, 8 dan 9, serta berhak untuk melakukan pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 dan peningkatan menjadi Sertipikat Hak Milik atas tanah yang menjadi bagian Penggugat sesuai dengan Perjanjian No. 15 tanggal 20 Nopember 1998 yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan menilai terhadap keseluruhan luas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 atas nama Ir. H. M. Noor Abdul Muin yaitu 3.210 M2, telah ada hak Penggugat yang harus dipisahkan yaitu untuk 1 pintu bangunan ruko di bagian belakang nomor 4 dengan ukuran 4 meter x 12 meter, dan 4 pintu bangunan ruko di bagian depan nomor 6, 7, 8, dan 9 dengan ukuran 4 meter x 16 meter;

Halaman 57 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



Menimbang, bahwa ketika Pengadilan melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 28 Juli 2021 di lokasi bidang tanah seperti termuat dalam kedua objek sengketa, diperoleh fakta hukum selain para pihak bersengketa menunjuk bidang tanah yang sama, Pengadilan juga memperoleh fakta hukum bahwa 1 pintu bangunan ruko di bagian belakang nomor 4 yang menjadi hak Penggugat berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, masuk dalam objek sengketa I atas nama H. Izeddin Han, sedangkan 4 pintu bangunan ruko lainnya di bagian depan nomor 6, 7, 8, dan 9 masuk dalam objek sengketa II atas nama H. Januarizkhan, S.T. (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 28 Juli 2021);

Menimbang, bahwa sementara kedua objek sengketa yang terbit pada tanggal 19 Maret 2013 *in casu* setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, ternyata masih memuat substansi luas bidang tanah yang utuh yaitu 1.450 M2 atas nama H. Izeddin Han dan 1.760 M2 atas nama H. Januarizkhan, S.T., yang bila dijumlahkan sama dengan luas bidang tanah yang termuat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 118 atas nama Ir. H. M. Noor Abdul Muin seluas 3.210 M2, padahal seharusnya pada objek sengketa I dikurangi hak Penggugat 1 pintu bangunan ruko dengan ukuran 4 meter x 12 meter dan objek sengketa II dikurangi 4 pintu bangunan ruko masing-masing berukuran 4 meter x 16 meter;

Menimbang, bahwa dengan tidak dipisahkannya bidang tanah yang dinyatakan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap telah menjadi hak Penggugat dari pencantuman luas kedua objek sengketa, maka Pengadilan berpendapat telah ada kekeliruan penyajian data fisik dan data yuridis pada substansi kedua objek sengketa, dan atas hal itu pula Pengadilan menilai tindakan Tergugat telah bertentangan dan tidak sesuai dengan asas kecermatan;

*Halaman 58 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa meskipun luas bidang tanah yang dinyatakan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap telah menjadi hak Penggugat hanya sebagian dari keseluruhan luas kedua objek sengketa (untuk objek sengketa I, Penggugat berhak atas 1 pintu bangunan ruko dengan ukuran 4 meter x 12 meter dan untuk objek sengketa II Penggugat berhak atas 4 pintu bangunan ruko masing-masing berukuran 4 meter x 16 meter), namun oleh karena bidang tanah tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan diterbitkan secara menyeluruh, maka dengan adanya kekeliruan penerbitan dalam aspek substansi dan pertentangan dengan asas kecermatan, Pengadilan berkesimpulan terhadap tuntutan dalam gugatan Penggugat agar Pengadilan menyatakan kedua objek sengketa batal adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian dengan merujuk pada ketentuan Pasal 97 ayat (7), (8), (9), (10) dan (11) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diatur bahwa Putusan Pengadilan selain memuat pernyataan ditolak, dikabulkan, tidak diterima dan gugur, juga dapat memuat kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat salah satunya berupa kewajiban untuk mencabut objek sengketa, kewajiban pembebanan ganti rugi dan bila menyangkut kepegawaian dapat disertai dengan rehabilitasi, maka oleh karena itu maka beralasan hukum pula bagi Pengadilan menyatakan mewajibkan Tergugat untuk mencabut kedua objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berpedoman pada Pasal 110 *juncto* Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi selaku pihak yang kalah dibebankan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Halaman 59 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak, namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal objek sengketa berupa:
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 212/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 213/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.450 M2 atas nama H. Izeddin Han;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 213/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 214/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> atas nama H. Januarizkhan, S.T.;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa berupa:
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 212/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 213/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.450 M2 atas nama H. Izeddin Han;

Halaman 60 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertipikat Hak Milik No. 213/Kel. Tugu Kecil tanggal 19 Maret 2013 Surat Ukur No. 214/Tugu Kecil/2013 tanggal 27 Februari 2013 luas 1.760 M<sup>2</sup> atas nama H. Januarizkhan, S.T.;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 5.133.000,- (lima juta seratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 12 Agustus 2021 oleh kami Sahibur Rasid, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Fitri Wahyuningtyas, S.H., M.H. dan Hj. Suaida Ibrahim, S.H., M.H. selaku Hakim-hakim Anggota, dengan dibantu oleh H. Ampra Gustono, S.H., M.H. Panitera pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, dan dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota

TTD

Fitri Wahyuningtyas, S.H., M.H.

TTD

Hj. Suaida Ibrahim, S.H., M.H.

Hakim Ketua Majelis

TTD

Sahibur Rasid, S.H., M.H.

Panitera

TTD

H. Ampra Gustono, S.H., M.H.

Halaman 61 Putusan Nomor : 37/G/2021/PTUN.PLG



Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp 150.000,-
3. Biaya PNBP Pendaftaran Surat Kuasa	: Rp 10.000,-
4. Biaya Panggilan Pertama	: Rp 30.000,-
5. Biaya Panggilan	: Rp. 508.000,-
6. Biaya Meterai Putusan Sela	: Rp 10.000,-
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp 4.375.000,-
8. Biaya Redaksi	: Rp 10.000,-
9. <u>Biaya Meterai Putusan Akhir</u>	<u>: Rp 10.000,-</u>
Jumlah	: Rp 5.133.000,-