



**PUTUSAN
Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS**

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

memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa (yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan) sebagai berikut dalam perkara:

SELGA WAWORUNTU, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Perum KPI Kav. 09, Jalan Imam Bonjol 417, Br/Link Marga, Kelurahan/Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, pekerjaan wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa:

1. Lulus Suhanto, S.H., M.H.;
2. Jadi Agus Ariadi, S.H. M.Hum.;
3. Sukasiono, S.H.;
4. Susilo, S.H., M.H.;

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, para Advokat/Pengacara, pada kantor Hukum "Lulus Suhanto, S.H., M.H. & Associated", beralamat di Perumahan Taman Pinang Indah Blok F 6/15, Sidoarjo, domisili elektronik lulussuhanto777@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 21 September 2023;

PENGGUGAT;

LAWAN:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR, tempat kedudukan di Jalan Pudak No. 7, Sumerta Kauh, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa:

1. Nama : Eka Arya Wirata, S.H.,M.H.
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
2. Nama : Luh Putu Happy Ekasari,SH.,MH.
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama/Koordinator Kelompok

halaman 1 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

3. Nama : Ida Ayu Yulia Wulandari, SH
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama/Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
4. Nama : I Nyoman Supriantara Widiadi, S.Kom.,M.H.
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama/Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah
5. Nama : Sisca Skisa, S.Tr
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan/Pelaksana Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
6. Nama : Ni Wayan Ari Susanti, SH
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan/Pelaksana Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
7. Nama : I Nyoman Darmo, SE
Jabatan : Pengadministrasi Pertanahan/Pelaksana Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
8. Nama : Agustin Irma Dyanti, SH
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan/Pelaksana Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
9. Nama : Ni Made Ayu Gina Surya Puspita, SH
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN)

halaman 2 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Jalan Pudak Nomor 7 Denpasar dengan alamat email : pmpddenpasarnew@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3293/SKu-51.71.MP.02.01/X/2023, tanggal 20 Oktober 2023;

TERGUGAT;

Dan

HERNANDO YUWONO, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kenanga III/3A, RT.001, RW.010, Kel/Desa Candimulyo, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, Provinsi Jawa Timur, pekerjaan karyawan swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa:

Yulius Logo, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Advokat/Konsultan Hukum pada "YULIUS LOGO & DKK", beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 77, Desa Banyuasri, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, domisili elektronik yuliuslogo5@gmail.com., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 31 Oktober 2023;

TERGUGAT II INTERVENSI

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 23/PEN-DIS/2023/PTUN.DPS tanggal 3 Oktober 2023 tentang lolos dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 23/PEN-MH/2023/PTUN.DPS tanggal 3 Oktober 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 23/PEN-PPJS/2023/PTUN.DPS tanggal 3 Oktober 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Anggota I Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 23/PEN-PP/2023/PTUN.DPS tanggal 3 Oktober 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;

halaman 3 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 23/PEN-HS/2023/PTUN.DPS tanggal 25 Oktober 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 23/G//2023/PTUN.DPS, tanggal 23 November 2023 tentang masuknya pihak intervensi;
7. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS tanggal 11 Desember 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk persidangan tanggal 13 Desember 2023;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 3 Oktober 2023, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 3 Oktober 2023, dengan Register Perkara Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS, dan telah diperbaiki tanggal 25 Oktober 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBYEK SENGKETA :

Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut Obyek Sengketa;

II. KEWENANGAN MENGADILI :

1. Bahwa, Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar,

halaman 4 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Provinsi Bali, selanjutnya disebut Obyek Sengketa adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :”Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

2. Bahwa, sehubungan dengan adanya obyek sengketa adalah merupakan suatu bentuk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final. Hal tersebut sesuai dengan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :”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 perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;
3. Bahwa, bersifat konkret, individual, dan final yakni sebagai berikut :
 - Konkrit, artinya karena obyek yang diputuskan dalam Putusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak tetapi berwujud tertentu atau dapat

halaman 5 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



ditentukan yang dalam hal ini berupa Surat Keputusan Obyek sengketa;

- Individual, dalam hal ini artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, yang diperuntukkan kepada HERNANDO YUWONO;
 - Final, Keputusan tersebut sudah bersifat definitif dalam arti sudah tidak lagi memerlukan persetujuan dari atasannya ataupun instansi lain ataupun masih terbuka untuk ditempuh upaya administratif, karena wewenang untuk menerbitkan Obyek sengketa adalah Tergugat sebagaimana ditentukan didalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa obyek sengketa dalam kaitan tersebut diatas telah dilakukan upaya administratif berupa mengirimkan surat Keberatan Kepada Tergugat tertanggal 11 September 2023 akan tetapi tidak dijawab oleh Tergugat agar memperoleh penyelesaian terkait surat keberatan penggugat, dan setelah ditunggu selama 10 (sepuluh) hari setelah Surat Keberatan diterima secara lengkap oleh Tergugat Penggugat tidak menerima balasan dan tanggapan apapun atas surat tersebut dari Tergugat, dengan demikian Upaya administratif tersebut telah sesuai dengan yang dikehendaki oleh pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) huruf a, b Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
5. Bahwa, Oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam kaitannya dengan "Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud dan tersebut diatas;

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

halaman 6 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 09 tahun 2004 tentang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi, "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi";
2. Bahwa, Penggugat selaku pemegang Hak atas Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 penggugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum yakni melakukan Jual Beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan tetapi Sertipikat Obyek Sengketa telah beralih pemegang Haknya menjadi atas nama HERNANDO YUWONO, sehingga merugikan hak dan kepentingan diri Penggugat karena Penggugat kehilangan haknya selaku pemegang Hak atas Sertipikat Obyek sengketa, dengan demikian hak-hak Penggugat selaku Pemilik dan pemegang hak atas tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah sebagaimana Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) tidak terlindungi lagi;
3. Bahwa kepentingan Penggugat dalam perkara a quo adalah telah hilangnya Hak untuk memperoleh Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, serta dirugikan secara individual dikarenakan Tindakan Tergugat telah melakukan

halaman 7 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



tindakan berupa Pembukuan/ pencatatan peralihan hak Obyek sengketa dari atas nama SELGA WAWORUNTU (Penggugat) menjadi atas nama HERNANDO YUWONO terhadap Sertipikat bidang tanah terletak di (dahulu) Subak Cuculan No. 110 Persil No. 26 Klas I (sekarang) PERUM KPI KAV.09 Jalan Imam Bonjol 417 DPS/Link Marga, Kel./Desa Pemecutan Kelob, Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar, Propinsi Bali tanpa dasar yang jelas adalah merupakan perbuatan melanggar Hukum;

IV. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa, pada tanggal 7 September 2023 Penggugat mendapat informasi dari Pegawai Notaris AA PRATISTANA AYUSTA INDRA Notaris di Denpasar bahwa Sertipikat Obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO, berdasar informasi tersebut selanjutnya Penggugat mengajukan upaya administratif dengan mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat pada tertanggal 11 September 2023 melalui kuasanya Perihal : Keberatan atas Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan dari atas nama Selga Waworuntu, Gambar Situasi Tgl. 14-12-1995 No. 6953/1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Pemogan dan surat keberatan tersebut tidak dijawab oleh Tergugat, yang merupakan upaya Administratif sebagaimana dimaksud Pasal 75 ayat (1) UUAP yang berbunyi : "Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan", akan tetapi sejak dikirmkannya surat keberatan pada tanggal 11 September 2023 hingga gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yakni pada tanggal 03 Oktober 2023 (22 hari) Kepala Kantor Pertanahan Denpasar (Tergugat) belum memberikan

halaman 8 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



jawaban atau tanggapan apapun kepada Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (4) UUAP yang berbunyi :”Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja”;

2. Bahwa, oleh karena pengajuan Keberatan penggugat tanggal 11 September 2023 sejak diketahuinya Obyek sengketa pada tanggal 07 September 2023 sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka pengajuan Keberatan penggugat masih dalam batas waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana digariskan oleh ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 TENTANG ADMINISTRASI PEMERINTAHAN;

3. Bahwa, dengan demikian sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.” Dan sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor : 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan berbunyi :

“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”.

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa, Penggugat adalah pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan Gambar Situasi No. 6953/1995 Tgl. 14-12-1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) yang diperoleh dari Jual Beli pada Tgl 11-7-2002 sebagaimana Akta Jual Beli

halaman 9 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



No. 210/2002 dibuat dihadapan I GUSTI NGURAH NAHRA BUANA SH,
PPAT wilayah Kota Denpasar;

2. Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan Gambar Situasi No. 6953/1995 Tgl. 14-12-1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama SELGA WAWORUNTU Pernah menjadi Hak Tanggungan Pada PT. BANK CENTRAL ASIA Berkedudukan di Jakarta sebagaimana Hak Tanggungan Nomor : 609/2006 Peringkat I (pertama) APHT PPAT HENDRY P WIRASASMITA, SH Nomor 199/2005 Tanggal 26-08-2005, dan kemudian telah diroya sebagaimana Surat Roya Nomor : 0027/ADM.KW.III/2007 tanggal 03-01-2007 dari PT. BANK CENTRAL ASIA TBK KANWIL III SURABAYA;
3. Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan Gambar Situasi No. 6953/1995 Tgl. 14-12-1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama SELGA WAWORUNTU terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, telah dilakukan pemekaran berdasarkan Surat Keterangan Pemekaran Wilayah Nomor : 590/XII/2022 tanggal 7 Desember 2022 dari perbekel Desa Pemecutan Klod dan berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 1 Maret 2023 Surat ukur Tgl. 12-12-2022 No. 5629/2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU yang kemudian beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali (Obyek sengketa);
4. Bahwa, Penggugat yang tidak pernah melakukan perbuatan hukum dalam hal jual beli dihadapan PPAT akan tetapi obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO;
5. Bahwa, sebelum adanya pemekaran wilayah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan, Penggugat pernah meminjam uang kepada HERNANDO YUWONO sekitar pertengahan tahun 2015 sebesar Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan Jaminan

halaman 10 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan Gambar Situasi No. 6953/1995 Tgl. 14-12-1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama SELGA WAWORUNTU dan sertipikat tersebut ditempatkan di notaris, dengan ketentuan Penggugat berkewajiban membayar pinjaman tersebut dengan cara mengangsur setiap 3 (tiga) bulan sekali sebesar Rp. 225.000.000,00 (duaratus duapuluh lima juta rupiah) dan Penggugat sudah membayar kepada HERNANDO YUWONO sebanyak 4 (empat) kali atau total yang sudah dibayarkan kepada HERNANDO YUWONO sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);

6. Bahwa, pada saat penyerahan Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan Gambar Situasi No. 6953/1995 Tgl. 14-12-1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama SELGA WAWORUNTU dihadapan I Wayan Sugita Notaris di Denpasar, juga dibuatkan akta perjanjian, akan tetapi akta perjanjian yang dibuat tersebut setidaknya berkaitan dengan pinjaman Penggugat kepada HERNANDO YUWONO, yakni Akta Perjanjian Hutang, karena Penggugat merasa pinjam sejumlah uang kepada HERNANDO YUWONO, maka akta yang seharusnya dibuat oleh notaris pada waktu itu adalah Akta Pengakuan Hutang atau Akta Perjanjian Hutang, bukan akta-akta lainnya;
7. Bahwa, Penggugat selama ini tidak pernah melakukan perbuatan hukum, baik menjual maupun mengalihkan dalam bentuk apapun dengan pihak lain secara sesungguhnya sesuai dengan sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi : “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang;” walaupun ada penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan Gambar Situasi No. 6953/1995 Tgl. 14-12-1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama SELGA WAWORUNTU kepada I Wayan Sugita Notaris di

halaman 11 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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

Denpasar, itupun dikarenakan untuk diuruskan proses pergantian sertipikat dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan Gambar Situasi No. 6953/1995 Tgl. 14-12-1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Selga Waworuntu menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Selga Waworuntu sebagai Jaminan Hutang dan tidak untuk dijual atau dengan cara apapun, faktanya Penggugat telah mengangsur pinjaman kepada HERNANDO YUWONO total sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan sampai saat ini bangunan rumah sebagaimana yang tersebut di dalam Sertipikat Obyek sengketa masih dikuasai dan atau ditempati oleh Penggugat, karena tidak pernah dijual belikan atau dialihkan dengan cara apapun yang sesuai peraturan perundangan oleh Penggugat kepada pihak lain;

8. Bahwa, akan tetapi Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Selga Waworuntu yang diurus pergantian karena telah dilakukan pemekaran berdasarkan Surat Keterangan Pemekaran Wilayah Nomor : 590/XII/2022 tanggal 7 Desember 2022 dari perbekel Desa Pemecutan Klod dan disimpan di I Wayan Sugita Notaris di Kota Denpasar tersebut telah berganti nama Pemegang Haknya dari atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO pada Tgl. 1 Maret 2023, hal ini berdasarkan pada informasi yang disampaikan oleh pegawai AA PRATISTANA AYUSTA INDRA Notaris di Kota Denpasar, kemudian ditindaklanjuti dengan diajukannya surat keberatan kepada Tergugat tertanggal 11 September 2023, dan tanpa dasar yang jelas terkait sebab-sebab perolehannya secara sah, sehingga dilakukan pembukuan/Pencatatan Peralihan haknya dari atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Oleh Tergugat setidaknya sesuai dengan peraturan perundangan berlaku

halaman 12 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



pada saat pembukuan/ pencatatan peralihan hak Obyek sengketa tersebut, sehingga tindakan Tergugat yang membukukan / mencatatkan peralihan hak dari atas nama SELGA WAWORUNTU berubah menjadi atas nama HERNANDO YUWONO merupakan tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum berlaku;

9. Bahwa, dengan demikian terhadap pembukuan/pencatatan peralihan hak obyek sengketa tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan berlaku, sehingga Tergugat telah mencatat dan atau membukukan suatu catatan dengan melawan hak, dengan demikian pembukuan/pencatatan peralihan hak obyek sengketa tanpa dasar yang jelas menjadi batal atau tidak sah;
10. Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut diatas terbukti bahwa tindakan Tergugat yang melakukan pembukuan/pencatatan peralihan hak obyek sengketa tersebut telah melanggar ketentuan hukum dan mengabaikan prosedur penerbitan berkaitan dengan ketentuan perundangan berlaku;
11. Bahwa, demikian pula Tergugat yang membukukan/mencatat peralihan hak obyek sengketa tersebut adalah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik yakni Azas kepastian hukum dan Azas kecermatan serta Azas tidak menyalahgunakan kewenangan;
12. Bahwa, dengan demikian Keputusan Tergugat berupa Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali telah melanggar ketentuan berlaku dan cacat prosedur, maka obyek sengketa menjadi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
13. Bahwa, oleh karenanya tindakan Tergugat dalam melakukan penerbitan obyek sengketa tanpa didasari oleh sebab-sebab penerbitannya tersebut

halaman 13 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah merupakan tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum, sehingga cukup alasan bagi Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan Pasal 53 Ayat 2 huruf (a) dan (b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni :

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

Huruf a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
- Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”;

Huruf b. “Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 30 TAHUN 2014 TENTANG

halaman 14 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



ADMINISTRASI PEMERINTAHAN yakni “AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas antara lain :

- a. Kepastian hukum, yakni Tergugat tidak mengutamakan landasan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam kebijakan penyelenggara negara yang secara fakta mengabaikan adanya prosedur penerbitan obyek sengketa sesuai dengan peraturan perundangan berlaku pada saat penerbitannya;
- b. Kecermatan, bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan, sehingga Keputusan Obyek sengketa dapat dipertanggung jawabkan oleh Tergugat;
- c. Tidak menyalahgunakan kewenangan, adalah tidak melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan kepentingan umum atau untuk menguntungkan kepentingan pribadi, kelompok atau golongan, bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan Obyek sengketa tanpa adanya alasan yang sah padahal seharusnya apabila memang terdapat keberatan dari penggugat hendaknya menindaklanjuti terkait Peralihan Hak obyek sengketa, sehingga dalam hal ini Tergugat telah menerbitkan obyek sengketa secara sepihak dan sangat merugikan Penggugat khususnya dan masyarakat pada umumnya karena Tergugat telah menyalahgunakan kewenangannya serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam hal ini asas “Tidak menyalahgunakan kewenangan”;
- d. Ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan Tergugat selaku Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;

halaman 15 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



14. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana ketentuan Pasal 53 Ayat 2 huruf (a) dan (b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, maka cukup alasan bagi Penggugat memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar untuk menyatakan batal atau tidak sah obyek sengketa dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut obyek sengketa serta mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali;

V. PETITUM

- (1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- (2) MENYATAKAN BATAL ATAU TIDAK SAH :
Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali;
- (3) MEWAJIBKAN TERGUGAT UNTUK MENCORET :
Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 terletak di Desa

halaman 16 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar,
Provinsi Bali;

(4) Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya perkara;

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis secara elektronik pada tanggal 8 November 2023, pada pokoknya menyatakan:

DALAM EKSEPSI :

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo* (Kompetensi Absolut) karena bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan Pengadilan Negeri.

1. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalinya pada bagian dasar dan alasan gugatan angka 6 mengakui adanya suatu perjanjian antara Penggugat dengan Hernando Yuwono dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 2488/Desa Pemogan.
2. Bahwa memperhatikan dasar dan alasan gugatan angka 1 sampai dengan 8 adalah uraian mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat yang didalilkan Penggugat bukan sebagai perjanjian jual beli tetapi perjanjian hutang piutang.
3. Bahwa hal-hal di atas menunjukkan adanya perbuatan hukum perdata antara Penggugat dan Hernando Yuwono berkaitan dengan Hak Milik No. 2488/Desa Pemogan yang sekarang telah berubah menjadi Hak Milik No. 9431/ Desa Pemecutan Klod.
4. Bahwa jika Penggugat merasa dirugikan atas beralihnya Hak Milik No. 2488/Desa Pemogan yang sekarang telah berubah menjadi Hak Milik No. 9431/Desa Pemecutan Klod atas nama Selga Waworuntu menjadi atas nama Hernando Yuwono maka adalah lebih tepat perkara tersebut diajukan kepada Badan Peradilan Umum dengan menarik para pihak yang terkait. Hal ini berkenaan dengan konsep utang piutang dan jual beli yang ranahnya masuk ke dalam konsep yang diatur oleh Hukum Perdata. Selain itu, adanya perjanjian antara Penggugat dan Hernando Yuwono harus dibuktikan mengenai kebenarannya karena terkait dengan hak keperdataan yakni kepemilikan seseorang atas tanah.

halaman 17 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



5. Bahwa terkait gugatan pembatalan peralihan hak pada Hak Milik Nomor 9431/Desa Pemecutan Klod atas nama Hernando Yuwono tidaklah serta merta menghilangkan hak keperdataan Hernando Yuwono atas bidang tanah Hak Milik Nomor 9431/Desa Pemecutan Klod. Hak keperdataan menyangkut hubungan hukum antara subjek hak dengan tanahnya.
6. Bahwa selama proses pencatatan peralihan hak atas terhadap Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 sampai dengan perkara *a quo* tidak pernah ada informasi mengenai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Bahwa Penggugat seharusnya melakukan gugatan di Pengadilan Negeri untuk membuktikan mengenai adanya hal-hal yang membuat Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 (yang menjadi dasar pencatatan peralihan hak atas tanah) menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
8. Bahwa Penggugat dalam dalilnya halaman 7 angka 5 sampai dengan 8 haruslah dibuktikan kebenarannya terkait adanya perjanjian antara keduanya apakah perjanjian hutang atau perjanjian jual beli. Bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum mengenai beban pembuktian dalam bidang hukum perdata digariskan dalam Pasal 163 H.I.R (Pasal 283 R.Bg) yang berbunyi : “Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”. Aturan senada juga tertuang dalam pasal 1865 BW/ KUH Perdata yang berbunyi: “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.
9. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Negera Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus

halaman 18 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



perkara *a quo* karena merupakan kewenangan dari Badan Peradilan Umum, sehingga patut dan tepat apabila Majelis Hakim menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dan menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelljkverklaard*), sebagaimana dikuatkan dalam berbagai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI 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 Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru.

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 22 K/TUN/1998 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.

- Putusan Mahkamah Agung RI No.16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001.

Kaidah Hukum : “Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya.”

- Putusan Peninjauan Kembali No. 63 PK/TUN/2021 tanggal 3 Juni 2021 yang telah membenarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta No. 8/G/2019/PTUN YK jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 236/B/2019/PT TUN SBY tanggal 6 November 2019 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 122 K/TUN/2020 tanggal 16 April 2020 yang memutus gugatan tidak dapat diterima berdasarkan atas pertimbangan hukum sebagaimana dapat

halaman 19 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



dibaca dalam halaman 12 Putusan Peninjauan Kembali No. 63 PK/TUN/2021 tanggal 3 Juni 2021 yang berbunyi:

Bahwa meskipun objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi ketentuan 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, akan tetapi in casu yang menjadi substansi permasalahan yang sangat menentukan adalah mengenai hak atas tanah yang di atasnya terbit keputusan-keputusan objek sengketa dan belum diputus oleh pengadilan yang berwenang, sehingga permasalahan hukum tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu oleh Peradilan Umum melalui proses peradilan perdata.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang ditujukan terhadap Tergugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa sebelumnya Tergugat menolak dalil tergugat dalam gugatan pada halaman 3 angka 4 yang menyatakan "Bahwa obyek sengketa dalam kaitan tersebut di atas telah dilakukan upaya administratif berupa mengirimkan surat Keberatan kepada Tergugat tertanggal 11 September 2023 akan tetapi tidak dijawab oleh Tergugat agar memperoleh penyelesaian terkait surat keberatan penggugat, dan setelah ditunggu selama 10 (sepuluh) hari setelah Surat Keberatan diterima secara lengkap oleh Tergugat Penggugat tidak menerima balasan dan tanggapan apapun atas surat tersebut dari Tergugat, dengan demikian upaya administrasi tersebut telah sesuai dengan yang dikehendaki oleh pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) huruf a, b Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;"
4. Bahwa surat tersebut kami terima tanggal 13 September 2023 dan terhadap surat dari Penggugat tersebut telah kami tindaklanjuti/tanggapi

halaman 20 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai surat tertanggal 27 September 2023 Nomor MP.03.03/2960-51.71/IX/2023 perihal Keberatan atas Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 2488/ Desa Pemogan dari atas nama Selga Waworuntu, Gambar Situasi Tanggal 14-12-1995 No. 6953/1995 Luas 424 M2 terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Pemogan. Surat tanggapan tersebut telah kami kirimkan kepada kuasa hukum Penggugat (Lulus Suhanto, SH., MH, dkk/Advokat).

5. Bahwa terkait yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 9431/Desa Pemecutan Klod Tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor 5629/2022 Tanggal 12 Desember 2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tanggal 1 Maret 2023 terletak di desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali.
6. Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 9431/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur No. 5629/2022 tanggal 12 Desember 2022 An. Hernando Yuwono akan Tergugat uraikan sebagai berikut:
 - 1) Hernando Yuwono mengajukan permohonan peralihan hak-jual beli ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar tanggal 21 Februari 2023 melalui kuasanya I Ketut Jagerem berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Desember 2022.
 - 2) Kemudian permohonan tersebut dilakukan pemeriksaan oleh petugas loket mengenai kelengkapan dan dokumen persyaratan yang harus dilampirkan dalam permohonan pendaftaran peralihan hak. Jika berkas telah dinyatakan lengkap maka dilakukan proses entry berkas oleh petugas entry berkas yang ditandai dengan adanya Tanda Terima Dokumen pada tanggal 21 Februari 2023 An. I Wayan Sugitha sebagai pemohon yang sekaligus sebagai PPAT yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, di mana I Ketut Jagerem selaku kuasa pemohon dan sekaligus pegawai yang bekerja pada Notaris/PPAT

halaman 21 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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

tersebut. Adapun berkas permohonan yang dilampirkan adalah sebagai berikut :

- a. Surat Permohonan tanggal 23 Desember 2022.
- b. Surat Kuasa
- c. Fotocopy Identitas KTP dan Kartu Keluarga Pemohon/Pembeli An. Hernando Yuwono
- d. Fotocopy Identitas KTP dan Kartu Keluarga Kuasa An. I Ketut Jagerem
- e. Fotocopy Identitas KTP, Kartu Keluarga, Kutipan Akta Perceraian Penjual An. Selga Waworuntu.
- f. Sertipikat Asli Hak Milik No. 9431/ Pemecutan Klod
- g. Akta Jual Beli No. 176/2022 Tanggal 23 Desember 2022
- h. Akta Pengikatan Jual Beli No. 70 Tanggal 29 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, SH.
- i. Akta Kuasa No. 71 Tanggal 29 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, SH.
- j. Fotocopy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 dan 2022 An. Selga Waworuntu.
- k. Fotocopy Informasi Data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2022 atas objek pajak No. 51.71.030.002.043.0131.0 An. Selga Waworuntu.
- l. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SPTPD BPHTB) terhadap perolehan hak jual beli SHM No. 9431/Desa Pemecutan Klod An. Hernando Yuwono.
- m. Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB An. Hernando Yuwono.
- n. Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan An. Selga Waworuntu
- o. Bukti Penerimaan Negara An. Selga Waworuntu.
- p. Surat Pernyataan selaku penerima hak atas sebidang tanah Hak Milik No. 9431/ Pemecutan Klod yang dibuat dan ditandatangani oleh Hernando Yuwono tanggal 23 Desember 2023.

halaman 22 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



- q. Surat Pernyataan selaku yang melepaskan hak atas tanah Hak Milik No. 9431/ Pemecutan Klod yang dibuat dan ditandatangani oleh Hernando Yuwono selaku kuasa Selga Waworuntu tanggal 23 Desember 2023.
- r. Bukti Pembayaran biaya kegiatan peralihan hak-jual beli.
- 3) Selanjutnya, kepada Pemohon diterbitkan Surat Perintah Setor untuk melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas pelayanan peralihan hak-jual beli.
- 4) Pemohon membayar biaya pendaftaran peralihan hak jual beli tersebut pada tanggal 28 Februari 2023 dan kepada pemohon diberikan kuitansi pembayaran.
- 5) Bahwa terhadap permohonan tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar dilanjutkan dengan pencatatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik No. 9431/Desa Pemecutan Klod dengan mekanisme:
- Nama pemegang hak lama (Selga Waworuntu) di dalam buku tanah dan pada sertipikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
 - Nama pemegang hak yang baru (Hernando Yuwono) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan pada sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta diparaf dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, dalam hal ini ditandatangani oleh Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- 6) Kemudian sertipikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak lama (Selga Waworuntu) menjadi pemegang hak yang baru (Hernando Yuwono) oleh Kepala Kantor melalui petugas loket penyerahan diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada pembeli selaku pemegang hak baru atau kuasanya apabila pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

halaman 23 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



- 7) Bahwa sebelum pencatatan peralihan hak jual beli dilakukan, dilakukan proses ganti desa sesuai dengan Surat Keterangan Pemekaran Wilayah No. 590/XII/2022 tanggal 7 Desember 2022 yang dibuat oleh Perbekel Desa Pemecutan Klod yang menerangkan pada intinya Selga Waworuntu memang benar memiliki tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 2488/Desa Pemogan sebelumnya terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, yang secara administratif sekarang terletak di Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali.
 - 8) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan tersebut maka Hak Milik No. 2488/Pemogan, Gambar Situasi No. 6953/1995 tanggal 14-12-1995, NIB 22090310.08659 karena pemekaran wilayah menjadi Hak Milik No. 9431/Pemecutan Klod, Surat Ukur No. 5629/2022 tanggal 12-12-2022, NIB 22090108.09775.
7. Bahwa pemohon pendaftaran peralihan hak telah memenuhi segala persyaratan sehingga permohonan dapat dilanjutkan proses pencatatannya. Bahwa terhadap kebenaran materi/isi yang termuat dalam Akta Jual Beli dalam hal ini Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 yang menjadi dasar pencatatan peralihan hak dari Penggugat menjadi atas nama Hernando Yuwono bukanlah menjadi kewenangan Tergugat untuk melakukan pengujian atasnya melainkan menjadi kewenangan Badan Peradilan Umum yakni Pengadilan Negeri.
8. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat angka 9 sampai dengan 14 adalah tidak tepat dan berdasar hukum, Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan yang akan Tergugat uraikan sebagai berikut:
- a) Terhadap dalil Penggugat Halaman 9 Angka 9 sampai dengan 14 yang menyatakan:
"Bahwa, dengan demikian terhadap pembukuan/pencatatan peralihan hak Obyek sengketa tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan berlaku, sehingga Tergugat telah mencatat dan atau membukukan suatu Catatan dengan melawan hak, dengan demikian

halaman 24 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



pembukuan/pencatatan peralihan hak Obyek sengketa tanpa dasar yang jelas menjadi batal atau tidak sah.”

“Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut diatas terbukti bahwa tindakan Tergugat yang melakukan pembukuan/pencatatan peralihan hak Obyek sengketa tersebut telah melanggar ketentuan hukum dan mengabaikan prosedur penerbitan berkaitan dengan ketentuan perundangan berlaku.”

“Bahwa demikian pula Tergugat yang membukuan/mencatat peralihan hak Obyek sengketa tersebut adalah melanggar azas-azas umum Pemerintahan yang baik yakni Azas kepastian Hukum dan Azas kecermatan serta azas tidak menyalahgunakan kewenangan.”

Bahwa, dengan demikian Keputusan Tergugat berupa Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama Selga Waworuntu beralih menjadi atas nama HERNANDO Yuwono tanggal 1 Maret 2023 terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali telah melanggar ketentuan berlaku dan cacat prosedur, maka Obyek sengketa menjadi bertentangan dengan peraturali perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”

Tergugat menyatakan dengan tegas bahwa tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Tergugat serta tidak ada prosedur penerbitan yang diabaikan oleh Tergugat dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak terhadap Hak Milik No. 9431/Pemecutan Klod yang semula atas nama Selga Waworuntu menjadi atas nama Hernando Yuwono.

Bahwa pencatatan peralihan hak karena jual beli pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik No. 9431/Pemecutan Klod tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

halaman 25 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Bahwa pencatatan peralihan tersebut didaftarkan dengan bukti berupa Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Wayan Sugitha. Pengertian PPAT berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengertian senada dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.” Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Bahwa selain itu, pemohon pendaftaran peralihan hak telah melengkapi semua dokumen persyaratan yang diperlukan termasuk di dalamnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 70 Tanggal 29 Juli 2016 dan Akta Kuasa No. 71 Tanggal 29 Juli 2016 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, SH.

halaman 26 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Bahwa kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah kekuatan yang sempurna dan artinya pembuktianya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (*tegen bewijs*) yang membuktikan lain atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut, kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan. Bahwa dari proses yang dimulai dari adanya permohonan pencatatan peralihan hak, pencatatan sampai kepada penyerahan produk tidak pernah ada informasi mengenai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No. 70 Tanggal 29 Juli 2016, Akta Kuasa No. 71 Tanggal 29 Juli 2016, dan serta Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 tersebut yang menyatakan akta-akta tersebut batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa sebagaimana telah Tergugat sampaikan juga bahwa Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan uji materiil terhadap kebenaran isi akta PPAT dan dokumen-dokumen yang dijadikan kelengkapan permohonan.

- b) Terhadap dalil Penggugat Halaman 10 Angka 13 huruf a yang menyatakan:

“Bahwa, oleh karenanya tindakan Tergugat dalam menerbitkan Obyek sengketa tanpa didasari oleh sebab-sebab penerbitannya tersebut adalah merupakan tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum, sehingga cukup alasan bagi Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan Pasal 53 Ayat 2 huruf (a) dan (b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni :

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

Huruf a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; ...”

halaman 27 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana Tergugat uraikan sebelumnya, tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar dalam pencatatan peralihan hak Hak Milik No. 9431/Pemecutan Klod yang semula atas nama Selga Waworuntu menjadi atas nama Hernando Yuwono, termasuk Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karena pencatatannya didaftarkan berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam perkara ini adalah Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 yang dibuat oleh PPAT I Wayan Sugitha, SH. Oleh karenanya, Tergugat tidak melanggar ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut hukum tanah nasional jual beli adalah penyerahan objek jual beli tanah tidak secara langsung mengakibatkan berpindahnya hak milik atas tanah tersebut, hak milik atas tanah akan berpindah apabila objek jual belinya telah diserahkan secara yuridis. Penyerahan secara yuridis artinya perbuatan hukum memindahkan hak milik tersebut diikuti dengan perbuatan membuat surat atau akta, sehingga jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi desa letak tanah hak yang bersangkutan dan dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang (Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

Akta PPAT merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Akta PPAT merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli, akan tetapi bukti itu belum berlaku kepada pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.

Akta PPAT bukan suatu akta yang dilahirkan berdasarkan perbuatan hukum publik akan tetapi dilahirkan berdasarkan hukum perdata,

halaman 28 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



sehingga akta PPAT tidak dapat digolongkan sebagai suatu *beschikking* yang bersifat sepihak dan bersifat hukum publik.

Terkait ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, perlu Tergugat jelaskan bahwa yang mempunyai kewenangan untuk membuat Akta PPAT adalah Pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan Tergugat sehingga seharusnya dalil ini lebih tepat ditujukan kepada PPAT yang bersangkutan. Tugas, pokok dan fungsi Tergugat bukanlah membuat Akta PPAT.

Tergugat adalah instansi pemerintah/penyelenggara negara. Tugas, pokok dan fungsi Tergugat sebagai Kantor Pertanahan diatur sebagaimana Pasal 19 ayat (1), Pasal 20, serta Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang bunyinya sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat 1

“Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.”

- Pasal 20

“Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.”

- Pasal 21

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;

halaman 29 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



- d. pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.”

Bahwa memperhatikan dalil Penggugat tersebut, adalah tidak tepat dan beralasan hukum Penggugat menyatakan Tergugat melanggar ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa perlu Tergugat uraikan kembali dalam berkas permohonan pendaftaran peralihan hak jual beli atas nama Hernando Yuwono tersebut selain dilampirkan Akta Jual Beli, juga telah dilengkapi dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 70 Tanggal 29 Juli 2016, Akta Kuasa No. 71 Tanggal 29 Juli 2016.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang mengandung janji-janji (Prestasi) yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau Para Pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari Para Pihak yang membuat PPJB yakni perjanjian kebendaan yang menyebabkan beralihnya hak kebendaan yang ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli (AJB).

- c) Terhadap dalil Penggugat Halaman 10 Angka 13 huruf b serta dalil angka 14 yang menyatakan

Huruf b. "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 30 TAHUN 2014 TENTANG

halaman 30 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



ADMINISTRASI PEMERINTAIAN yakni "AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas antara lain :

- a. Kepastian hukum, yakni Tergugat tidak mengutamakan landasan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam kebijakan penyelenggara negara yang secara fakta mengabaikan adanya procedure penerbitan Obyek sengketa sesuai dengan peraturan perundangan berlaku pada saat penerbitannya;
- b. Kecermatan, bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan, sehingga Keputusan Obyek sengketa dapat dipertanggungjawabkan oleh Tergugat;
- c. Tidak menyalahgunakan kewenangan, adalah tidak melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan kepentingan umum atau untuk menguntungkan kepentingan pribadi, kelompok atau golongan, bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan Obyek sengketa tanpa adanya alasan yang sah padahal seharusnya apabila memang terdapat keberatan dari penggugat hendaknya menindaklanjuti terkait Peralihan Hak Obyek sengketa, sehingga dalam hal ini Tergugat telah menerbitkan Obyek sengketa secara sepihak dan sangat merugikan Penggugat khususnya dan masyarakat pada umumnya karena Tergugat telah menyalahgunakan kewenangannya serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam hal ini asas "Tidak menyalahgunakan kewenangan";
- d. Ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan Tergugat selaku Pejabat

halaman 31 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;”

“Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana ketentuan Pasal 53 Ayat 2 huruf (a) dan (b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, maka cukup alasan bagi Penggugat memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar untuk menyatakan batal atau tidak sah Obyek sengketa dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut Obyek sengketa serta mewajibkan Tergugat untuk mencoret Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nam SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali.”

Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat menolak dengan tegas karena tidak berdasar hukum dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Terhadap asas kepastian hukum, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci landasan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan yang mana yang dilanggar oleh Tergugat dalam prosedur pencatatan peralihan hak. Justru Tergugat telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah di antaranya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah Tergugat uraikan pula sebelumnya.
- 2) Terhadap asas kecermatan, klausa “harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap” sudah Tergugat lakukan dengan melakukan pengecekan berkas dan kelengkapan dokumen

halaman 32 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



yang dilampirkan pemohon pendaftaran peralihan hak mulai dari front office sampai dengan back office. Berkas yang tidak lengkap tentu tidak akan diproses oleh Tergugat. Pemohon telah melengkapi berkas dan persyaratan.

- 3) Terhadap asas tidak menyalahgunakan kewenangan, dari proses pendaftaran di loket permohonan sampai dengan penyerahan produk, bahkan sampai dengan adanya perkara di PTUN, tidak pernah ada informasi terkait putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No. 70 Tanggal 29 Juli 2016, Akta Kuasa No. 71 Tanggal 29 Juli 2016, dan serta Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 tersebut yang menyatakan akta-akta tersebut batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Selain itu, tidak ada keberatan dari Penggugat saat itu. Keberatan Penggugat kepada Tergugat dituangkan secara tertulis kepada Tergugat sebagaimana dalil Penggugat sendiri dalam gugatan pada halaman 3 angka 4 dan halaman 5 angka 1 yakni tanggal 11 September 2023 sedangkan pencatatan peralihan hak telah dilakukan jauh sebelum ada surat keberatan Penggugat bahkan gugatan yakni tanggal 1 Maret 2023. Bahwa apa yang disampaikan Penggugat tersebut mengenai surat keberatan dalam dalil gugatannya merupakan suatu pengakuan, dan mohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkannya dalam putusan.

Pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni Pasal 100 sampai Pasal 107. Selain itu ketentuan tentang alat bukti pun tersebar di bagian-bagian lain seperti misalnya mengenai alat bukti surat, keterangan saksi dan ahli juga ada pengaturannya di dalam Pasal 85 sampai Pasal 95. Salah satu alat bukti yang diatur dalam hukum acara peradilan tata usaha Negara adalah Pengakuan Para Pihak (*Bekentenis*).

halaman 33 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



- 4) Terhadap asas ketidakberpihakan, Tergugat sebagai instansi pemerintah bersikap netral, tidak memihak kepada kepentingan dan golongan tertentu dalam memberikan pelayanan pertanahan. Pemohon pendaftaran peralihan hak-jual beli dalam perkara *a quo* telah memenuhi berkas dan persyaratan serta telah melakukan pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sehingga permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat.
- 5) Bahwa dalam ketentuan Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan disebutkan:
Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:
 - a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
 - b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
 - c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
 - d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
 - e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
 - f. kesalahan subjek hak;
 - g. kesalahan objek hak;
 - h. kesalahan jenis hak;
 - i. tumpang tindih hak atas tanah;
 - j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
 - k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
 - l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
 - m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;

halaman 34 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- 6) Bahwa dengan demikian Suatu Keputusan Tata Usaha Negara dikatakan mengandung cacat yuridis atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila, pertama, dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang, kedua melanggar peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural formal, dan ketiga melanggar peraturan perundang-undangan yang bersifat material/substansial. Hal ini juga sesuai dengan SEMA No. 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bahwa Hakim TUN dalam menguji keabsahan KTUN objek sengketa melalui beberapa aspek yaitu: a. Aspek kewenangan Pejabat TUN tersebut; b. Aspek prosedural penerbitan KTUN tersebut; c. Aspek material substansial pendukung terbitnya KTUN objek sengketa. Ketiga aspek tersebut diuji secara tertib dan berurutan dari Nomor 1 sampai dengan 3.
- 7) Aspek kewenangan, yaitu meliputi hal berwenang, tidak berwenang atau melanggar kewenangan. Dasar kewenangan Pejabat TUN adalah atribusi (berasal dari perundang-undangan yang melekat pada suatu jabatan), delegasi (adanya pemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada) dan mandat (dalam hal ini tidak ada pengakuan kewenangan atau pengalihan kewenangan). Aspek prosedural, yaitu apakah prosedur pengambilan keputusan tata usaha negara yang disyaratkan oleh peraturan perundang-

halaman 35 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



undangan dalam pelaksanaan kewenangan tersebut telah ditempuh atau tidak. Aspek substansi/materi, yaitu meliputi pelaksanaan atau penggunaan kewenangannya apakah secara materi/substansi telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 8) Bahwa apa yang Tergugat uraikan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara telah mencakup ketiga aspek di atas sehingga pencatatan peralihan hak jual beli Hak Milik No. 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelljkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban secara tertulis secara elektronik pada tanggal 30 November 2023, pada pokoknya;

DALAM POKOK PERKARA :

halaman 36 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa yang diperoleh lewat Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 176/2022 pada tanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Wayan Sugitha Sarjana Hukum yang beralamat di Jalan Patimura Nomor 63, Kota Denpasar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah,;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil pada V. Dasar dan Alasan Gugatan pada poin 3 (tiga) dan 4 (empat) dikarenakan Penggugat telah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan kekuatan Akta Kuasa Nomor 71 yuncto Akta Pengikatan Jual Beli nomor 70, keduanya tertanggal 29 Juli 2016 yang minutanya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Wayan Sugitha, S.H sebagai Notaris di Denpasar, yang dimana Penggugat memberikan kuasanya kepada Tergugat II Intervensi untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 176/2022 pada tanggal 23 Desember 2022;
4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil pada V. Dasar dan Alasan Gugatan poin 6 (enam) dan 7 (tujuh) dikarenakan Penggugat telah menerima sepenuhnya uang dari jual beli tersebut sebesar Rp. 2.725.000.000 (dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta) sesuai dengan Akta Jual Beli nomor 176/2022 pada tanggal 23 Desember 2022, dimana Akta Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara Lunas, namun belum bisa dilaksanakan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena masih melengkapi dokumen-dokumen lainnya yang berhubungan dengan proses peralihan hak ke atas nama Tergugat II Intervensi.;
5. Bahwa Tergugat II Intervensi telah melunasi seluruh kewajiban kepada Penggugat, maka berdasarkan Akta nomor 70 dan 71,

halaman 37 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Tergugat II intervensi melakukan peralihan hal dihadapan PPAT I Wayan Sugitha. Hal ini telah diatur pula dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan nama seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”;

6. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah membuat akta Pengikatan Jual Beli lunas maka kuasa menjual yang terdapat di dalam akta Pengikatan Jual Beli lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerduta. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yakni Tergugat II Intervensi yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkan kepada Penggugat secara penuh namun, belum bisa dilaksanakan balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi hal inilah yang menyebabkan Tergugat II Intervensi baru membuat Akta Jual Beli pada tanggal 23 Desember 2022. Perlu juga diperhatikan bahwa, jika kuasa menjual ini bagian yang tak terpisahkan dari Pengikatan Jual Beli yang telah lunas dibayarkan, maka dalam hal akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah ditandatangani dengan sempurna tanpa ada unsur khilaf, paksaan maupun tipuan, maka proses Pengikatan Jual Beli tersebut, yang dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli dan sampailah pada balik nama sertifikat tersebut, memang sudah berjalan sebagaimana seharusnya dan Tergugat II Intervensi telah mengikuti prosedur administrasi yang ada;
7. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang lainnya yang tidak berhubungan dengan kepentingan hukum Tergugat II Intervensi tidak akan menanggapi;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka dengan hormat Tergugat II Intervensi melalui Kuasanya mohon kehadiran Yth. Majelis

halaman 38 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Penggugat mengajukan replik tertulis atas Jawaban dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara elektronik masing-masing pada tanggal 23 November 2023 dan 13 Desember 2023 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis secara elektronik masing-masing pada tanggal 30 November 2023 dan 24 Desember 2023;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 s.d. P-7, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SELGA WAWORUNTU (sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan, tanggal 19 Desember 1995, Gambar Situasi No. 6953/1955 ,Tgl. 14-12-1995 luas 424 M² (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama SELGA WAWORUNTU, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, kota Denpasar, Provinsi Bali (sesuai dengan fotokopi) ;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Surat Keberatan Penggugat melalui Kuasanya ditujukan kepada Tergugat, tertanggal 11 September 2023 (sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti P-3A : Fotokopi Resi pengiriman dokumen surat ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar melalui TIKI tertanggal 10-09-2023 (sesuai dengan asli);
5. Bukti P- 4 : Fotokopi SPPT-PBB NOP : 51.71.030.002.043.-0131.0 atas nama Wajib Pajak : SELGA WAWORUNTU objek pajak

halaman 39 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali (sesuai dengan fotokopi);

6. Bukti P- 5 : Fotokopi Informasi Pelanggan Merchant/Biller PBB Kota Denpasar NOP : 51.71.030.002.043.-0131.0 Tahun 2023 atas nama Wajib Pajak : SELGA WAWORUNTU Objek Pajak Kubu Pratama Indah D.9 RT 000 (sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti P- 6 : Fotokopi Surat Permohonan Salinan Akta-Akta terkait Akta, tanggal 23 September 2023 (sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti P- 6A : Fotokopi resi pengiriman dokumen surat ditujukan kepada I Wayan Sugita, SH. Notaris di Kota Denpasar tertanggal 26 September 2023 (sesuai dengan asli);
9. Bukti P-7 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 31496/2023 (sesuai dengan fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 s.d. P-26, sebagai berikut:

1. Bukti T - 1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 9431/Pemecutan Klod, Tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur : 5629/2022, tanggal 12-12-2022, luas 424 M² atas nama Hernando Yuwono, yang terletak di desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali (sesuai dengan asli);
2. Bukti T - 2 : Fotokopi Surat Ukur Nomor 5629/2022, luas 424 M² (sesuai dengan asli);
3. Bukti T - 3 : Fotokopi Surat Keterangan Pemekaran Wilayah Nomor 590/XII/2022 tanggal 7 Desember 2022, oleh Perbekel Desa Pemecutan Kelod (sesuai dengan asli);
4. Bukti T - 4 : Fotokopi Formulir Permohonan Peralihan Hak Jual Beli, tanggal 23 Desember 2022 (sesuai dengan asli);

halaman 40 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T - 5 : Fotokopi Surat Kuasa, tertanggal 23 Desember 2022 (sesuai dengan asli);
6. Bukti T - 6 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hernando Yuwono (sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti T - 7 : Fotokopi Kartu Keluarga Nama Kepala Keluarga Hernando Yuwono (sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti T - 8 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Ni Nyoman Rasmianti,SH., Ni Luh Sukanasih, I Ketut Jagerem, SH., Gus Anang Arimbawa, Ni Wayan Dila Amanda Putri (sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti T - 9 : Fotokopi Kartu Keluarga, Nama Kepala Keluarga I Ketut Jagerem, SH. (sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti T - 10 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Selga Waworuntu (sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti T - 11 : Fotokopi Kartu Keluarga, Nama Kepala Keluarga Selga Waworuntu (sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti T - 12 : Fotokopi Kutipan Akta Perceraian Nomor 03.P./2002, Tanggal 29 April 2002 A.N. Selga Waworuntu (sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti T - 13 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 176/2022, Tanggal 23 Desember 2022, A.N. Hernando Yuwono (sesuai dengan asli);
14. Bukti T - 14 : Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 70, Tanggal 29 Juli 2016 (sesuai dengan fotokopi);
15. Bukti T - 15 : Fotokopi Akta Kuasa Nomor 71, Tanggal 29 Juli 2016 (sesuai dengan fotokopi);
16. Bukti T - 16 : Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2021 dan 2022 A.N. Selga Waworuntu (sesuai dengan fotokopi);
17. Bukti T - 17 : Fotokopi Informasi Data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Nama Wajib Pajak : SELGA WAWORUNTU (sesuai dengan fotokopi);

halaman 41 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



18. Bukti T - 18 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SPTPD BPHTB) terhadap perolehan hak jual beli SHM No. 9431/Desa Pemecutan Klod A.N. Hernando Yuwono, tanggal 20 Desember 2022 (sesuai dengan asli);
19. Bukti T-19 : Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB A.N. Hernando Yuwono (sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti T -20 : Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : SKET-2423/PHTB/KPP.170103/2022, tanggal : 20 Desember 2022, Nama Wajib Pajak Selga Waworuntu (sesuai dengan fotokopi);
21. Bukti T - 21 : Fotokopi Bukti Penerimaan Pajak, Nama Wajib Pajak Selga Waworuntu (sesuai dengan fotokopi);
22. Bukti T - 22 : Fotokopi Surat Pernyataan Hernando Yuwono selaku penerima hak atas sebidang tanah Hak Milik No. 9431/ Pemecutan Klod, tanggal 23 Desember 2022 (sesuai dengan asli);
23. Bukti T - 23 : Fotokopi Surat Pernyataan Hernando Yuwono kuasa dari Selga Waworuntu selaku yang melepaskan hak atas tanah Hak Milik No. 9431/Pemecutan Klod (sesuai dengan asli);
24. Bukti T - 24 : Fotokopi Surat Perintah Setor untuk melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atas pelayanan peralihan hak-jual beli (sesuai dengan asli);
25. Bukti T - 25 : Fotokopi Tanda Terima Setoran Pajak (sesuai dengan asli) ;
26. Bukti T - 26 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 27 September 2023, Nomor : HP.03.03/2960-51.71/IX/2023, hal : keberatan atas
halaman 42 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 2488/Desa Pemogan dari atas nama Selga Waworuntu, Gambar Situasi Tanggal 14-12-1995 No.6953/1995 Luas 424 M² terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Pemogan, kepada Lulus Suhanto,SH.,MH.dkk. (sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II Int-1 s.d. T.II Int-6, sebagai berikut :

1. Bukti T.II Int-1 : Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 70 tanggal 29 Juli 2016, Selga Waworuntu selaku Pihak Pertama pemilik dari sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor 288/Desa Pemogan, seluas 424 M² (empat ratus dua puluh empat meter persegi), dan Hernando Yuwono selaku Pihak Kedua bersedia membeli tanah dan bangunan tersebut dengan harga Rp. 2.725.000.000.- (dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta) (sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II Int-2 : Fotokopi Akta Kuasa Nomor 71 tanggal 29 Juli 2016 Selga Waworuntu selaku Pemberi Kuasa dan Hernando Yuwono selaku Penerima Kuasa (sesuai dengan asli);
3. Bukti T.II Int-3 : Fotokopi Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 72 tanggal 29 Juli 2016 dan Pihak Kedua yakni, Hernando Yuwono (sesuai dengan asli);
4. Bukti T.II Int-4 : Fotokopi Kwitansi Pembayaran yang telah ditandatangani Penjual/yang menerima yakni, Selga Waworuntu dan Pembeli yakni, Hernando Yuwono tanggal 20 Oktober 2016 (sesuai dengan asli);
5. Bukti T.II Int-5 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 176/2022 Tanggal 23 Desember 2022 A.N. Hernando Yuwono dan Pihak Pertama (Penjual) yakni Hernando Yuwono selaku

halaman 43 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



kuasa Selga Waworuntu dan Pihak Kedua (Pembeli) yakni, Hernando Yuwono (sesuai dengan asli);

6. Bukti T.II Int-6 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 9431/Desa Pemecutan Klod tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor 5629/2022 Tanggal 12-12-2022, seluas 424 M² (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Hernando Yuwono, terletak di Desa Pemecutan Klod, kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali (sesuai dengan asli);

Para Pihak tidak mengajukan saksi pada persidangan dalam perkara *a quo* walaupun telah diberi kesempatan;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik masing-masing tanggal 5 Februari 2024;

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 Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor: 5629/2022, tanggal 12-12-2022, luas 424 M², semula atas nama Selga Waworuntu beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono, tanggal 1 Maret 2023, terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali (*vide* bukti T-1, bukti T-2, bukti TII Int-6);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya secara elektronik, tanggal 8 November 2023 yang berisi tentang eksepsi dan pokok perkara dan Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan jawabannya secara elektronik, tanggal 30 November 2023 yang tidak mengajukan eksepsi dan hanya berisi tentang pokok perkara;

halaman 44 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, pada pokoknya menurut Pengadilan mengenai kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang eksepsi dan pokok perkara, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formal gugatan yang tidak menjadi materi eksepsi Tergugat dan tidak diajukan eksepsi oleh Tergugat II Intervensi yaitu mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan dan kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan didasarkan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 55 dinyatakan bahwa, bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu 90 hari itu dihitung sejak diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, artinya ketentuan Pasal 55 tersebut berlaku bagi pihak yang dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, sedangkan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan adanya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya, seperti halnya Penggugat dalam sengketa *a quo*, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI masing-masing Nomor: 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994, Nomor: 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002 tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dihitung secara kasuistis, yakni sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Sehingga dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka dasar penghitungan tenggang waktu bagi pihak yang tidak dituju di dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat ada 2 yaitu sejak saat ia merasa kepentingannya

halaman 45 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pengaturan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Adminsitratif, mengatur bahwa;

Pasal 5 :

- (1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;
- (2) 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 berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Adminsitratif tersebut di atas, merupakan pengaturan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara bagi pihak yang telah melakukan upaya administratif. Adapun tenggang waktu pengajuan gugatannya adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya adminsitratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Adminsitratasi Pemeintahan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa, diperoleh fakta hukum bahwa Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod dicatatkan oleh Tergugat, tanggal 1 Maret 2023 yang semula atas nama Selga Waworuntu (Penggugat) menjadi atas nama Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi), sehingga Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara;

halaman 46 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan pada tanggal 7 September 2023, Penggugat mendapat informasi dari Pegawai Notaris A.A. Pratisna Ayusta Indra notaris di Denpasar bahwa objek sengketa telah beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono, berdasarkan informasi tersebut Penggugat mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat, tanggal 11 September 2023 (*vide* bukti P-3) menggunakan jasa pengiriman pada hari itu juga (*vide* bukti P-3A). Bahwa sejak dikirimkannya surat keberatan tersebut hingga gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, tanggal 3 Oktober 2023 Tergugat belum memberikan jawaban atau tanggapan apapun kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Surat keberatan diterima oleh Tergugat, tanggal 13 September 2023 dan surat tersebut telah ditindaklanjuti/ditanggapi dengan surat nomor: HP.03.03/2960-51.71/IX/2023, tanggal 27 September 2023 yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Penggugat (*vide* bukti T-26);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan terkait dengan pengaturan tenggang waktu pengajuan gugatan dihubungkan dengan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa, tanggal 7 September 2023, selanjutnya Penggugat mengajukan surat keberatan kepada Tergugat, tanggal 11 September 2023 (*vide* bukti P-3) dan telah ditindaklanjuti oleh Tergugat melalui surat nomor: HP.03.03/2960-51.71/IX/2023, tanggal 27 September 2023 (*vide* bukti T-26), tetapi dari dalil Penggugat surat tersebut tidak pernah diterima oleh Penggugat sampai dengan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, tanggal 3 Oktober 2023. Bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tidak ada satupun bukti surat yang membuktikan bahwa surat Tergugat nomor: HP.03.03/2960-51.71/IX/2023, tanggal 27 September 2023 (*vide* bukti T-26) telah dikirimkan kepada Penggugat, sehingga apabila penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan 90 (sembilan puluh) hari dihubungkan dengan waktu pengajuan gugatan yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada

halaman 47 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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

tanggal 3 Oktober 2023, maka gugatan diajukan belum melampaui tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Adminsitratif;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menilai apakah Penggugat mempunyai kepentingan dalam perkara *a quo*, Pengadilan didasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur 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 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";

Menimbang, bahwa kapasitas untuk menggugat biasanya juga disebut *persona standi in judicio* atau *ius standi* atau *standing to the sue* yang selalu dikaitkan dengan "kepentingan". Karena adanya "kepentingan" merupakan syarat mutlak untuk adanya *standi to the sue*, yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum untuk mempunyai kapasitas mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga dapat dikatakan, tanpa adanya "kepentingan" tidak akan ada "gugatan". Hal ini sesuai dengan adagium "*point d'interest, point d'action*";

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* karena adanya pencatatan peralihan hak oleh Tergugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor: 5629/2022, tanggal 12-12-2022, luas 424 M2, yang semula atas nama Selga Waworuntu (Penggugat) kemudian beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi), tanggal 1 Maret 2023 (*vide* bukti T-1, bukti T-2, bukti TII Int-6);

halaman 48 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat meminjam uang kepada Tergugat II Intervensi sekitar pertengahan tahun 2015 sebesar Rp. 2.500.000.000.00- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, atas nama Selga Waworuntu (Penggugat) yang ditempatkan di Notaris. Penggugat sudah mengangsur/mencicil kepada Tergugat II Intervensi sebanyak 4 (empat) kali atau sebesar 900.000.000.00- (sembilan ratus juta rupiah) sedangkan sebaliknya dalam jawaban TII Intervensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah menerima sepenuhnya uang dari jual beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod sebesar Rp. 2.725.000.000.00- (dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 176/2022, tanggal 23 Desember 2022;

Menimbang, bahwa dengan dialihkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor: 5629/2022, tanggal 12-12-2022, luas 424 M2, atas nama Selga Waworuntu (Penggugat) yang tanpa sepengetahuan Penggugat menjadi atas nama Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi), tanggal 1 Maret 2023 menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu hilangnya hak-hak Penggugat atas objek sengketa *a quo* sehingga Pengadilan berpendapat bahwa unsur kepentingan yang dirugikan yang harus dipunyai seseorang *in cassu* Penggugat sebagai syarat mutlak agar dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata usaha Negara telah terpenuhi dan oleh karenanya Penggugat memiliki kepentingan dalam perkara *a quo* sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengajukan gugatan pembatalan objek sengketa (*vide* bukti T-1, bukti T-2, bukti TII Int-6);

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mempertimbangkan mengenai aspek formal yang tidak dijadikan materi eksepsi oleh Tergugat dan tidak diajukan eksepsi oleh Tergugat II Intervensi dalam jawabannya, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara:
Eksepsi Tergugat:

halaman 49 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Eksepsi kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Eksepsi kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan pada pokoknya bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo* (kompetensi absolut) karena bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan Pengadilan Negeri. Penggugat mengakui adanya suatu perjanjian antara Penggugat dengan Hernando Yuwono dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 2488/Desa Pemogan, sehingga jika Penggugat merasa dirugikan atas beralihnya Hak Milik Nomor 2488/Desa Pemogan yang sekarang telah berubah menjadi Hak Milik Nomor 9431/Desa Pemecutan Klod atas nama Selga Waworuntu menjadi atas nama Hernando Yuwono maka adalah lebih tepat perkara tersebut diajukan kepada Badan Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah gugatan Penggugat termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara atau bukan, Pengadilan mempedomani ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa: "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa 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 dikeluarkannya keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur 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 konkret,

halaman 50 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, maka pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut di atas harus dimaknai sebagaimana ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, mengatur bahwa: “Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat”.

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan Pasal 87 tersebut dapat dipahami sebagai berikut:

- Bahwa unsur penetapan tertulis, dimana terlihat jelas bahwa bentuk objek sengketa adalah tertulis yaitu peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor: 5629/2022, tanggal 12-12-2022, luas 424 M2, semula atas nama Selga Waworuntu beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono, tanggal 1 Maret 2023, terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali (*vide* bukti T-1, bukti T-2, bukti TII Int-6);

halaman 51 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa peralihan hak objek sengketa yang dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara, terlihat dari kedudukan Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar;
- Bahwa setiap keputusan maupun tindakan yang dilakukan oleh badan/atau pejabat tata usaha negara haruslah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dengan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
- Bahwa terhadap peralihan hak objek sengketa yang dicatatkan oleh Tergugat merupakan tindakan hukum konkret, individual dan final karena peralihan hak objek sengketa *a quo* tidak perlu persetujuan atasan Tergugat maupun instansi lain dan jelas ditujukan kepada Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi);
- Bahwa tindakan Tergugat mencatat peralihan hak objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yaitu mengakibatkan terjadinya peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor 5629/2022, tanggal 12-12-22, luas 424 M2, yang semula atas nama Selga Waworuntu (Penggugat) beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa Pengadilan juga berpendapat bahwa objek sengketa tidak termasuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak pula diterbitkan dalam kondisi/keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang tempat kedudukan di Kota Denpasar, Provinsi Bali, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha

halaman 52 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini;

Menimbang, bahwa mengenai alasan Tergugat yang menyatakan bahwa sengketa tersebut dilatarbelakangi adanya sengketa keperdataan sehingga harus melalui rangkaian pengujian secara materil pada badan Peradilan Umum terlebih dahulu, menurut Pengadilan tidak cukup beralasan hukum karena yang dipersoalkan oleh Penggugat bukanlah persoalan kepemilikan melainkan prosedur peralihan hak objek sengketa yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan berwenang mengadili sengketa *a quo*, sehingga eksepsi kewenangan absolut tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dinyatakan tidak diterima, selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara.

Pokok Perkara:

Menimbang bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal yang di atasnya terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 2488/Desa Pemogan, tanggal 19 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor: 6953/1995, tanggal 14-12-1995, luas 424 M², atas nama Selga Waworuntu (*vide* bukti P-2);
2. Bahwa antara Selga Waworuntu (Penggugat) dan Hernado Yuwono (Tergugat II Intervensi) telah melakukan tindakan hukum berupa :
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor: 70, tanggal 29 Juli 2016 (*vide* bukti T-14= bukti TII Int-1);
 - b. Akta Kuasa, Nomor: 71, tanggal 29 Juli 2016 (*vide* bukti T-15= bukti TII Int-2);

halaman 53 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



- c. Akta Perjanjian Pengosongan, Nomor: 72, tanggal 29 Juli 2016 (*vide* bukti TII Int-3);
3. Bahwa Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi) selaku Pembeli melakukan pembayaran Tahap II (kedua/pelunasan) kepada Selga Waworuntu (Penggugat) selaku Penjual/ yang menerima pembayaran dengan jumlah uang Rp. 225.000.000.- (dua ratus duapuluh lima juta rupiah) berdasarkan Kwitansi Pembayaran, tanggal 20 Oktober 2016 (*vide* bukti TII Int-4);
4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pemekaran Wilayah Nomor: 590/XII/2022, tanggal 07 Desember 2022, yang diterbitkan oleh Perbekel Desa Pemecutan Kelod, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2488, Desa Pemogan, dengan Gambar Situasi, tanggal 14-12-1995, Nomor 6953/1995, Luas 424 M2, atas nama Selga Waworuntu, sebelumnya terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, secara administratif sekarang terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali (*vide* bukti T-3);
5. Bahwa telah terjadi jual beli tanah dan bangunan diatas Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor: 5629/2022, tanggal 12-12-2022, Luas 424 M2, atas nama Selga Waworuntu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 176/2022, tanggal 23 Desember 2022, A.N. Hernando Yuwono yang pada pokoknya menerangkan Hernando Yuwono bertindak berdasarkan Akta Kuasa Nomor 71 *yuncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 70, keduanya tertanggal 29 Juli 2016 disebut sebagai Pihak Pertama-Penjual dan Hernando Yuwono disebut sebagai Pihak Kedua-Pembeli (*vide* bukti T-13= bukti TII Int-5);
6. Bahwa terdapat beberapa bukti surat yang dimasukkan dalam permohonan peralihan hak ke atas nama Hernando Yuwono, tanggal 23 Desember 2022 (*vide* bukti T-4) berupa:
- a. Surat Kuasa mengurus mendaftaran Akta Jual Beli pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar antara Hernando Yuwono selaku

halaman 54 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemberi Kuasa dan I Ketut Jagerem, SH selaku Penerima Kuasa (*vide* bukti T-5);
- b. Fotokopi Identitas Hernando Yuwono selaku Pembeli, Selga Waworuntu selaku Penjual dan I Ketut Jagerem selaku Kuasa (KTP dan Kartu Keluarga) (*vide* bukti T-6, bukti T-7, bukti T-8, bukti T-9, bukti T-10, bukti T-11, bukti T-12);
 - c. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 2488/Desa Pemogan, tanggal 19 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor: 6953/1995, tanggal 14-12-1995, luas 424 M2, atas nama Selga Waworuntu (*vide* bukti P-2);
 - d. Akta Jual Beli Nomor: 176/2022, tanggal 23 Desember 2022, A.N. Hernando Yuwono (*vide* bukti T-13 = bukt TII Int-5);
 - e. Surat Pernyataan pemindahan hak atas tanah, tanggal 23 Desember 2022 (*vide* bukti T-22, bukti T-23);
 - f. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan (*vide* bukti T-16, bukti T-17)
 - g. Bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (*vide* bukti T-18, bukti T-19, bukti T-20, bukti T-21);
7. Bahwa selanjutnya Tergugat melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor: 5629/2022, tanggal 12-12-2022, Luas 424 M2, semula atas nama Selga Waworuntu beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono, tanggal 1 Maret 2023, terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali yang merupakan objek sengketa (*vide* bukti T-1, bukti T-2, bukti TII Int-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah :

1. Apakah Tergugat berwenang dalam melakukan peralihan hak atas objek sengketa ?;
2. Apakah Tergugat dalam melakukan peralihan hak atas objek sengketa telah melalui prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan ? dan;

halaman 55 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



3. Apakah Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas objek sengketa telah memperhatikan dan tidak bertentangan dengan substansi penerbitan keputusan?

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa Pengadilan akan menguji kewenangan Tergugat dalam melakukan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor: 5629/2022, tanggal 12-12-2022, luas 424 M2, semula atas nama Selga Waworuntu beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono, tanggal 1 Maret 2023, terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali (*vide* bukti T-1, bukti T-2, bukti TII Int-6);

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan kewenangan tersebut, Pengadilan berpedoman pada ketentuan-ketentuan di bawah ini, yaitu :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa: "Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 dan Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:

Pasal 5

"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional";

Pasal 40 ayat (1)

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar";

halaman 56 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan mengatur bahwa:

Pasal 21

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survey dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan sengketa pertanahan;
- g. Pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

Menimbang, bahwa peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod yang semula atas nama Selga Waworuntu (Penggugat), beralih nama ke atas nama Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi), tanggal 1 Maret 2023 yang terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali berdasarkan Jual Beli Nomor: 176/2022, Tanggal 23 Desember 2022, A.N. Hernando Yuwono yang pencatatan peralihan hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar (*vide* bukti T-1, bukti T-2, bukti TII Int-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas yang dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 5 dan Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan

halaman 57 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan maka Pengadilan berpendapat bahwa kewenangan untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah secara atribusi merupakan kewenangan kepala Kantor Pertanahan dalam sengketa *a quo* Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Tergugat berwenang mencatat peralihan hak atas objek sengketa;

Aspek Prosedur

Menimbang, bahwa Pengadilan akan menguji tata cara peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod yang awalnya atas nama Selga Waworuntu (Penggugat) beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa objek sengketa bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yaitu AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas antara lain Kepastian Hukum, Kecermatan, Tidak menyalahgunakan kewenangan dan Ketidakberpihakan;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mendalilkan pada pokoknya bahwa pencatatan peralihan hak objek sengketa berdasarkan jual beli telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa tata cara peralihan hak diatur dalam Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) dan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:

Pasal 37 ayat (1)

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

halaman 58 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”;

Pasal 38 ayat (1)

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”;

Pasal 40 ayat (1)

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 103 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:

Pasal 103

- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
 - b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
 - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;

halaman 59 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas penerima hak;
- f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Menimbang, bahwa prosedur formil pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, merupakan dokumen yang harus dilengkapi dan harus terpenuhi secara kumulatif;

Menimbang, bahwa pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat dalam hal ini peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 9431/Desa Pemecutan Klod yang semula atas nama Selga Waworuntu kemudian beralih nama menjadi atas nama Hernando Yuwono, tanggal 1 Maret 2023 berdasarkan adanya Akta Jual Beli Nomor: 176/2022, tanggal 23 Desember 2022, A.N. Hernando Yuwono (*vide* bukti T-13 = bukti TII Int-5);

Menimbang, bahwa bukti T-13=TII Int-5 yang merupakan Akta Jual Beli Nomor: 176/2022, tanggal 23 Desember 2022, A.N. Hernando Yuwono, dibuat di hadapan I Wayan Sugitha, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Denpasar, berdasarkan SK Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 397/SK-400.HR.03.04/III/2021, tanggal 24 Maret 2021. Adapun isi Akta Jual Beli

halaman 60 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



pada pokoknya menerangkan bahwa Tuan Hernando Yuwono bertindak berdasarkan Akta Kuasa Nomor 71 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 70 selaku kuasa dan karenanya untuk dan atas nama Nyonya Selga Waworuntu disebut Pihak Pertama/Penjual dan Tuan Hernando Yuwono disebut Pihak Kedua/Pembeli yang pada pokoknya Pihak Pertama/Penjual menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua Hak Milik Nomor 9431/Desa Pemecutan Klod, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12-12-2022, Nomor: 5629/2022, seluas 424 M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22090108.097775 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 51.71.030.002.043.0131.0. serta dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hernando Yuwono mengajukan permohonan peralihan hak-jual beli ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 23 Desember 2022 (*vide* bukti T-4) dengan melampirkan beberapa dokumen berupa:

- a. Surat Kuasa mengurus mendaftarkan Akta Jual Beli pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar antara Hernando Yuwono selaku Pemberi Kuasa dan I Ketut Jagerem, SH selaku Penerima Kuasa, tanggal 23 Desember 2022 (*vide* bukti T-5);
- b. Fotokopi Identitas Hernando Yuwono selaku Pembeli, Selga Waworuntu selaku Penjual dan I Ketut Jagerem selaku Kuasa (KTP dan Kartu Keluarga) (*vide* bukti T-6, bukti T-7, bukti T-8, bukti T-9, bukti T-10, bukti T-11, bukti T-12);
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2488/Desa Pemogan, tanggal 19 Desember 1995, Gambar Situasi: 6953/1995, tanggal 14-12-1995, luas 424 M2, atas nama Selga Waworuntu (*vide* bukti P-2);
- d. Akta Jual Beli Nomor: 176/2022, tanggal 23 Desember 2022, A.N. Hernando Yuwono (*vide* bukti T-13 = bukti TII Int-5);
- e. Surat Pernyataan pemindahan hak atas tanah, tanggal 23 Desember 2022 (*vide* bukti T-22, bukti T-23);
- f. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan (*vide* bukti T-16, bukti T-17)

halaman 61 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (vide bukti T-18, bukti T-19, bukti T-20, bukti T-21);

Menimbang, bahwa sebelum pencatatan peralihan hak jual beli, dilakukan proses ganti desa berdasarkan Surat Keterangan Pemekaran Wilayah Nomor: 590/XII/2022, tanggal 07 Desember 2022 yang pada pokoknya Sertipikat Hak Milik No. 2488, Desa Pemogan, dengan Gambar Situasi, tanggal 14-12-1995, No. 6953/1995, Luas 424 M2 atas nama Selga Waworuntu, sebelumnya terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, secara administratif sekarang terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali yang diterbitkan oleh Perbekel Desa Pemecutan Klod (vide bukti T-3) sehingga berdasarkan surat keterangan tersebut maka Sertipikat Hak Milik Nomor 2488/Desa Pemogan, Gambar Situasi Nomor 6953/1995, tanggal 14-12-1995, NIB 22090310.02488 karena pemekaran wilayah menjadi Hak Milik Nomor 9431/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur Nomor 5629.2022, tanggal 12-12-2022, NIB 22090108.097775 (vide bukti T-1, bukti T2, bukti TII Int-6);

Menimbang, bahwa setelah permohonan pendaftaran peralihan hak atas nama Hernano Yuwono telah memenuhi segala persyaratan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Tergugat) melakukan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod yang awalnya atas nama Selga Waworuntu beralih ke atas nama Hernando Yuwono, tanggal 1 Maret 2022 (vide Bukti T-1, bukti T-2, bukti TII Int-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum terkait prosedur peralihan Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod dihubungkan dengan fakta hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa tidak terdapat kesalahan prosedur dari rangkaian pencatatan peralihan hak oleh Tergugat dan telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) dan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 103 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

halaman 62 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan hak telah sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam dengan peraturan perundang-undangan sehingga Tergugat juga tidak terbukti melanggar Azas-Asas Pemerintahan Yang Baik (AUPB) khususnya Kepastian Hukum, Kecermatan, Tidak menyalahgunakan kewenangan dan Ketidakberpihakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, objek sengketa diterbitkan sesuai dengan prosedur;

Aspek Substansi

Menimbang, bahwa Pengadilan akan menguji substansi peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod yang awalnya atas nama Selga Waworuntu beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 105

(1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;

halaman 63 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.

Menimbang, bahwa mencermati bukti T-1 dan bukti TII Int-6 nama pemegang hak lama (Selga Waworuntu) dalam buku tanah dan sertipikat dicoret dan dibubuhi paraf dan nama pemegang hak yang baru (Hernando Yuwono) dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Selga Waworuntu (Penggugat) pernah meminjam uang kepada Hernando Yuwono sekitar pertengahan tahun 2015 sebesar Rp. 2.500.000.000.00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2488/Desa Pemogan atas nama Selga Waworuntu dengan ketentuan Penggugat berkewajiban membayar Pinjaman dengan cara mengangsur setiap 3 (tiga) bulan sekali sebesar Rp. 225.000.000.00 (dua ratus duapuluh lima juta rupiah) dan Penggugat sudah membayar kepada Hernando Yuwono sebanyak 4 (empat) kali atau total yang sudah dibayarkan kepada Hernando Yuwono sebanyak 4 (empat) kali atau total yang sudah dibayarkan kepada Hernando Yuwono sebesar Rp. 900.000.000.00- (sembilan ratus juta rupiah). Bahwa pada saat penyerahan jaminan di hadapan I Wayan Sugita Notaris di Denpasar, juga dibuatkan Akta Perjanjian akan tetapi Akta perjanjian yang dibuat setidaknya berkaitan dengan pinjaman Penggugat kepada Hernando Yuwono yakni Akta Perjanjian Hutang;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan Selga Waworuntu (Penggugat) telah menerima sepenuhnya uang dari Jual Beli sebesar Rp. 2.725.000.000 (dua milyar tujuh

halaman 64 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



ratus dua puluh lima juta) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 176/2022 pada tanggal 23 Desember 2022;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara *a quo* Selga Waworuntu (Penggugat) tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya baik melalui bukti surat maupun saksi sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tindakan hukum yang dilakukan oleh antara Selga Waworuntu (Penggugat) dengan Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi) adalah utang piutang adalah tidak terbukti;

Menimbang, bahwa sebaliknya Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi) dapat membuktikan bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh antara Selga Waworuntu (Penggugat) dengan Hernando Yuwono (Tergugat II Intervensi) adalah jual beli berupa:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor: 70, tanggal 29 Juli 2016 (vide bukti T-14 = bukti TII Int-1);
- b. Akta Kuasa, Nomor: 71, tanggal 29 Juli 2016 (vide bukti T-15 = bukti TII Int-2);
- c. Akta Perjanjian Pengosongan, Nomor: 72, tanggal 29 Juli 2016 (vide bukti TII Int-3);
- d. Kwitansi Pembayaran, tanggal 20 Oktober 2016 (vide bukti TII Int-4);
- e. Akta Jual Beli Nomor: 176/2022, tanggal 23 Desember 2022, A.N. Hernando Yuwono (vide bukti T-13 = TII Int-5);

Menimbang, bahwa dengan tidak dapatnya Penggugat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga bukti-bukti surat yang dihadirkan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat dibantah/disanggah kebenarannya oleh Penggugat sehingga sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif artinya data fisik dan data yuridis atas tanah di dalam objek sengketa tersebut dianggap benar sepanjang tidak ada yang menyanggah kebenaran data tersebut, sehingga keseluruhan dokumen yang dijadikan dasar dalam peralihan hak atas nama di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod, tanggal 19 Desember 1995, Surat Ukur Nomor 5629/2022, tanggal 12-12-2022, luas 424 M2 semula atas nama

halaman 65 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selga Waworuntu beralih menjadi atas nama Hernando Yuwono, terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali (*vide* bukti T-1, bukti T-2, bukti TII Int-6) haruslah dianggap benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum terkait substansi peralihan Hak Milik Nomor: 9431/Desa Pemecutan Klod dihubungkan dengan fakta hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa tidak terdapat kesalahan substansi dalam pencatatan peralihan hak oleh Tergugat dan telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, objek sengketa dikeluarkan tidak cacat secara prosedur dan substansi, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam sidang permusyawaratan dalam perkara ini tidak dapat dicapai mufakat bulat, dengan melihat pada ketentuan pasal 14 ayat (3) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pendapat Hakim yang berbeda tersebut wajib dimuat dalam putusan ;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim pendapat yang berbeda (*dissenting opinion*) dari Anggota Majelis Hakim Ivan Pahlavia Islamy, S.H. sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I dalam perkara nomor 23/G/2023/PTUN.DPS menyatakan tidak sependapat mengenai pertimbangan hukum majelis hakim yang lain dalam eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, Hakim Anggota I akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa sengketa *aquo*;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dijelaskan bahwa "Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian

halaman 66 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)



pembuktian dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya 2 (dua) alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim”, atau secara teoritis hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara dikenal sebagai “Pembuktian Bebas” yang artinya Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan memutus sengketa diberi kebebasan untuk menentukan sendiri fakta-fakta yang relevan berkaitan dengan pembuktian maupun penentuan alat-alat pembuktian yang digunakan untuk membuktikan sesuai fakta, maka Hakim Anggota I dalam sengketa *aquo* memiliki pendapat hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terlepas dari dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak, Hakim Anggota I akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai, apakah Pengadilan Berwenang Mengadili Sengketa *aquo*?

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam pasal 47 jo. pasal 50 jo. pasal 1 angka 10 undang-undang nomor 5 tahun 1986 sebagaimana sudah diubah dua kali menjadi undang-undang nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dijelaskan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*”;

Menimbang, bahwa Pasal 50 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama*”;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 perubahan kedua tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”.

halaman 67 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian norma diatas yang mengatur mengenai Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Hakim Anggota I akan mempertimbangkan dan menganalisis terhadap permasalahan hukum diatas apakah Pengadilan berwenang atau tidak dalam mengadili sengketa *aquo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9431/Desa Pemecutan Klod Tgl. 19 Desember 1995 Surat ukur No. 5629/2022 Tgl. 12-12-2022 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) semula atas nama SELGA WAWORUNTU beralih menjadi atas nama HERNANDO YUWONO Tgl. 1 Maret 2023 terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan di dalam gugatannya yang pada pokoknya menjelaskan bahwa sebelum adanya pemekaran wilayah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan, Penggugat pernah meminjam uang kepada HERNANDO YUWONO sekitar pertengahan tahun 2015 sebesar Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan Gambar Situasi No. 6953/1995 Tgl. 14-12-1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama SELGA WAWORUNTU dan Sertipikat tersebut ditempatkan di Notaris, dengan ketentuan Penggugat berkewajiban membayar Pinjaman tersebut dengan cara mengangsur setiap 3 (tiga) bulan sekali sebesar Rp. 225.000.000,00 (duaratus duapuluh lima juta rupiah) dan penggugat sudah membayar kepada HERNANDO YUWONO sebanyak 4 (empat) kali atau total yang sudah dibayarkan kepada HERNANDO YUWONO sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah). Pada saat penyerahan Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2488/Desa Pemogan Gambar Situasi No. 6953/1995 Tgl. 14-12-1995 luas 424 M2 (empat ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama SELGA WAWORUNTU dihadapan I Wayan Sugita Notaris di Denpasar, juga dibuatkan Akta Perjanjian, akan tetapi Akta

halaman 68 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian yang dibuat tersebut setidaknya berkaitan dengan Pinjaman Penggugat kepada HERNANDO YUWONO, yakni Akta Perjanjian Hutang, karena Penggugat merasa pinjam sejumlah uang kepada HERNANDO YUWONO, maka Akta yang seharusnya dibuat oleh Notaris pada waktu itu adalah Akta Pengakuan Hutang atau Akta Perjanjian Hutang, bukan akta-akta selainnya;

Menimbang, atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat membantah di dalam Jawabannya yang pada pokoknya menjelaskan bahwa proses pencatatan peralihan hak atas terhadap Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 sampai dengan perkara *a quo* tidak pernah ada informasi mengenai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli No. 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Jika Penggugat merasa dirugikan atas beralihnya Hak Milik No. 2488/Desa Pemogan yang sekarang telah berubah menjadi Hak Milik No. 9431/Desa Pemecutan Klod atas nama Selga Waworuntu menjadi atas nama Hernando Yuwono maka adalah lebih tepat perkara tersebut diajukan kepada Badan Peradilan Umum dengan menarik para pihak yang terkait. Hal ini berkenaan dengan konsep utang piutang dan jual beli yang ranahnya masuk ke dalam konsep yang diatur oleh Hukum Perdata. Selain itu, adanya perjanjian antara Penggugat dan Hernando Yuwono harus dibuktikan mengenai kebenarannya karena terkait dengan hak keperdataan yakni kepemilikan seseorang atas tanah.

Menimbang, atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi juga membantahnya di dalam Jawabannya yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil pada V. Dasar dan Alasan Gugatan pada poin 3 (tiga) dan 4 (empat) dikarenakan Penggugat telah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan kekuatan Akta Kuasa Nomor 71 yuncto Akta Pengikatan Jual Beli nomor 70, keduanya tertanggal 29 Juli 2016 yang minutanya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Wayan Sugitha, S.H sebagai Notaris di Denpasar, yang dimana Penggugat memberikan kuasanya kepada

halaman 69 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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

Tergugat II Intervensi untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 176/2022 pada tanggal 23 Desember 2022;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil bantahan para pihak tersebut diatas, Hakim Anggota I akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Bukti TII.Int-1 : Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 70 tanggal 29 Juli 2016, Selga Waworuntu selaku Pihak Pertama pemilik dari sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor 288/Desa Pemogan, seluas 424 M² (empat ratus dua puluh empat meter persegi), dan Hernando Yuwono selaku Pihak Kedua bersedia membeli tanah dan bangunan tersebut dengan harga Rp. 2.725.000.000.- (dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta);

Bukti TII.Int-2 : Fotokopi Akta Kuasa Nomor 71 tanggal 29 Juli 2016 Selga Waworuntu selaku Pemberi Kuasa dan Hernando Yuwono Selaku Penerima Kuasa (sesuai dengan asli);

Bukti TII.Int-4 : Fotokopi Kwitansi Pembayaran yang telah ditandatangani Penjual/ yang menerima yakni, Selga Waworuntu dan Pembeli yakni, Hernando Yuwono tanggal 20 Oktober 2016;

Bukti TII.Int-5 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 176/2022 Tanggal 23 Desember 2022 A.N. Hernando Yuwono dan Pihak Pertama (Penjual) yakni Hernando Yuwono selaku kuasa Selga Waworuntu dan Pihak Kedua (Pembeli) yakni, Hernando Yuwono;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti diatas maka dapat diperoleh fakta dan fakta hukum yang menjelaskan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 29 Juli 2026 telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi dihadapan notaris I Wayan Sugitha, SH. Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 70 tanggal 29 Juli 2016 dengan objek sertifikat hak milik nomor : 2488/Desa Pemogan, luas 424 M² yang sekarang beralih

halaman 70 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



menjadi sertifikat hak milik nomor 9431/Desa Pemecutan Klod karena terjadi pemekaran wilayah selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

- Bahwa pada tanggal 29 Juli 2026 telah terjadi pemberian kuasa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi untuk menjual dan menyerahkan atau melepaskan hak baik kepada diri sendiri maupun orang lain atas sertifikat yang menjadi objek sengketa *aquo* berdasarkan akta kuasa nomor 71 tanggal 29 Juli 2016 yang dibuat dihadapan notaris I Wayan Sugitha, SH.;
- Bahwa tanggal 20 Oktober 2016 Penggugat selaku Penjual sertifikat objek sengketa telah menerima pembayaran tahap II dari Tergugat II Intervensi sebesar Rp. 225.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);
- Bahwa telah terjadi jual beli terhadap sertifikat yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi berdasarkan akta jual beli nomor 176/2022 tanggal 23 Desember 2022 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Wayan Sugitha, SH.;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok-pokok dalam gugatan Penggugat, jawaban Tergugat dan jawaban Tergugat II Intervensi dikaitkan dengan rangkaian bukti dan fakta hukum diatas, maka dapat dipahami bahwa sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa berasal dari adanya jual beli atau perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi dengan demikian **terdapat permasalahan hukum terkait penentuan sengketa hak kepemilikan yang berkaitan dengan Keperdataan maupun hukum perjanjian (hukum perdata) antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang harus diselesaikan terlebih dahulu;**

Menimbang, bahwa dari uraian peristiwa hukum diatas dan agar tidak mengulangi uraian fakta-fakta hukum yang sama, **maka yang menjadi permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi adalah berawal dari terjadinya Jual Beli maupun Perjanjian** yang sekarang menjadi objek sengketa, maka Hakim Anggota I berpendapat

halaman 71 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



bahwa terhadap hak-hak keperdataan seharusnya diselesaikan terlebih dahulu siapakah yang berhak atas tanah objek sengketa dan pada hakikatnya sengketa *aquo* merupakan sengketa kepemilikan karena pada pokoknya para pihak ingin mempertahankan hak kepemilikan masing-masing;

Menimbang, bahwa dalam sengketa *aquo* belum pernah diselesaikan menyangkut hak keperdataan atau kepemilikan sehingga demi kesatuan hukum dan kepastian hukum, Hakim Anggota I berpendapat bahwa meskipun dalam sengketa *aquo* yang menjadi Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan yang menjadi objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara, namun sengketanya pada hakikatnya bukan sengketa tata usaha negara melainkan **sengketa kepemilikan**, oleh karenanya **sebelum menyelesaikan sengketa administrasi mengenai proses terbitnya objek sengketa maka terhadap sengketa hak kepemilikan tanah harus diselesaikan terlebih dahulu**;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum diatas adalah sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang tertuang dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI antara lain No. 88K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, No.93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 dan Hakim Anggota I sejalan dengan Yurisprudensi tersebut karena **“Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan tanah, maka terhadap hak-hak keperdataan yang mendahului sebelum dilakukan pengujian administrasi keputusan objek sengketa harus diselesaikan terlebih dahulu karena merupakan sengketa perdata”**;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Hakim Anggota I berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketanya karena sengketa *aquo* adalah sengketa kepemilikan sehingga dengan demikian cukup beralasan hukum untuk

halaman 72 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



menerima eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut dan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima dan terhadap pokok sengketanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pendapat yang berbeda (*dissenting opinion*) dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh, tetapi tidak tercapai mufakat, sesuai Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 30 ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim memutuskan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat buktiyang 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 telah diubah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;

Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 423.500.00- (empat ratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

halaman 73 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, pada hari Senin, tanggal 12 Februari 2024, oleh Dewi Maharati, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Ivan Pahlavia Islamy, S.H. dan Dessy Anggraeni, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum (dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan) pada hari Senin, tanggal 19 Februari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh I Putu Suryadana, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar serta dihadiri oleh kuasa para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

IVAN PAHLAVIA ISLAMY, S.H.

DEWI MAHARATI, S.H.,M.H.

ttd

DESSY ANGGRAENI, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

I PUTU SURYADANA, S.H.

halaman 74 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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

Biaya-biaya perkara:

1.	Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2.	Pendaftaran Surat Kuasa	Rp.	10.000,-
3.	ATK	Rp.	225.000,-
4.	Panggilan	Rp.	98.500,-
5.	PNBP Panggilan	Rp.	30.000,-
6.	Meterai Putusan Sela	Rp.	10.000,-
7.	Redaksi	Rp.	10.000,-
8.	Meterai	Rp.	<u>10.000,-</u>
	Jumlah	Rp.	423.500,-

halaman 75 dari 75 halaman Putusan Nomor 23/G/2023/PTUN.DPS

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)