



PUTUSAN

NOMOR 15/G/2024/PTUN.PLG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PALEMBANG

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa (yang diselenggarakan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan) sebagai berikut dalam perkara;

LENI MARLINA, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Tempat Tinggal Jalan Sederhana II Nomor 37 RT.016 RW.005 Kelurahan Talang Aman, Kecamatan Kemuning, Palembang, domisili elektronik: lenitatarlina@gmail.com.

Dalam hal ini diwakili oleh MR. Soki, S.H., M.H, dan kawan-kawan, Kesemuanya kewarganegara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum MR. SOKI. S.H., M.H., & REKAN, beralamat di Jalan Residen Abdul Rozak No. 33 I/B3 (Patal-Pusri) Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Palembang, domisili elektronik: alberth.associates@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: P.007/KH-Pdt/III/2024 tanggal 12 Maret 2024;

Penggugat;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG, berkedudukan Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Palembang.

Dalam hal ini diwakili oleh Novita Armita Muslim, S.H., M.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil untuk nomor 1 samapi dengan Nomor 6 dan Nomor 7 sampai 8 PPNPN, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Palembang, Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100/Sku-16.71.MP.02/III/2024, tanggal 27 Maret 2024, domisili elektronik: pmpp.kantahplg@gmail.com;

Tergugat;

dan

Halaman 1 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANDI DARMAWAN, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jalan Arjuna II Komplek Multi Wahana Blok J No. 16 RT.011 RW.026 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, domisili elektronik: andidarmawan52024@gmail.com.

Dalam hal ini diwakili oleh Rudi Hartono, S.H., Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Poging Law (Rudi Hartono, SH & Sobat) beralamat di Jalan Jenderal Bambang Utoyo Ramah Kasih I RT.09 RW.03 No.904 Kelurahan Duku, Kecamatan Ilir Timur Tiga, Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, domisili elektronik: rudihartono.sh0504@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa **Nomor : 10/SK.Kh/PL-RHS/2024** tanggal 7 Mei 2024;

Tergugat II Intervensi;

PT. BANK CIMB NIAGA Tbk., Suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia, beralamat Graha CIMB Niaga Tbk Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 58, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan Kantor Cabang Palembang, di Jalan Jenderal Sudirman No.132B I Palembang. didirikan berdasarkan Akta No. 90 tanggal 26-9-1955 dan terakhir dirubah berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Nomor 69, tanggal 26 Agustus 2022, telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar 29 Agustus 2022 Nomor AHU-AH.01.09-0048714. Dan Perubahan di buat di Notaris Ashoya Ratam SH.M.Kn. Dan dalam Hal ini diwakili Oleh Fransiska Oei Lan Siem.SH, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Bangka IX Nomor 22 C Kaveling 7, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 010, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan, Pekerjaan Direktur Utama PT. Bank CIMB Niaga Tbk, domisili elektronik : suryadi.edi99@yahoo.com;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

Halaman 2 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fatahillah Moh. Kasim dan Kawan-kawan, Kesemuanya
Kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Karyawan/Karyawati dari PT.
Bank CIMB Niaga Tbk. beralamat Graha CIMB Niaga Tbk Jalan
Jenderal Sudirman Kaveling 58, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta
Selatan dan Kantor Cabang Palembang, di Jalan Jenderal Sudirman
No.132B I Palembang. Domisili Elektronik :
suryadi.edi99@yahoo.com;

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 211/Ska/Dir/VI/2024, tanggal 11
Juni 2024,

Tergugat II Intervensi 1;

Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tersebut, telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 15/PEN-DIS/2024/PTUN.PLG, tanggal 18 Maret 2024, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 15/PEN-MH/2024/PTUN.PLG, tanggal 18 Maret 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 15/PEN-PPJS/2024/PTUN.PLG, tanggal 18 Maret 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 15/PEN-PPJS/2024/PTUN.PLG, tanggal 23 Juli 2024, tentang Penunjukan Panitera / Panitera Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 15/PEN-PP/2024/PTUN.PLG tanggal 18 Maret 2024, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 15/PEN-HS/2024/PTUN.PLG, tanggal 24 April 2024, tentang Penetapan Hari Sidang;
7. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG tanggal 21 Mei 2024 tentang tentang masuknya pihak intervensi atas nama Andi Darmawan;

Halaman 3 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 15/G/2024/PTUN.PLG tanggal 24 April 2024 tentang Jadwal Persidangan Elektronik;
9. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG, tanggal 10 Juli 2024, tentang masuknya pihak intervensi 1 atas nama PT Bank CIMB Niaga Tbk;
10. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 15 Maret 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 18 Maret 2024, dengan Register Perkara Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG, dan telah diperbaiki tanggal 24 April 2024, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. Objek Gugatan

1. Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Damawan;
2. Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan;

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 47, 50 dan 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah kembali dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 47 berbunyi : Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Halaman 4 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 50 berbunyi : Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;

Pasal 5 ayat (1) berbunyi : kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dilaksanakan oleh :

- a. Pengadilan Tata Usaha Negara;
- b. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara;

2. Bahwa menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif. Pada pasal 2 dan Pasal 3 menyebutkan :

Pasal 2 berbunyi :

- (1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan;
- (2) Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di pengadilan kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;

Pasal 3 berbunyi :

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan Gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
- (2) dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Bahwa berkaitan dengan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif Penggugat telah mengajukan atau berkirin surat kepada Tergugat berkenaan dengan keberatan atas diterbitkannya :

Halaman 5 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Damawan;
2. Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan;
3. Bahwa Objek Gugatan yang dimaksud diatas telah sesuai dengan 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 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 perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata* “;
4. Bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara menurut 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 bersifat konkret, individual dan final adalah :
Konkret artinya objek yang diputuskan dalam keputusan tata usaha negara tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan;
Individual artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamar maupun yang dituju;
Final artinya keputusan tersebut sudah definitif dan sudah tidak memerlukan persetujuan lagi, sehingga sudah dapat dilaksanakan oleh pejabat yang menerbitkannya;
Menimbulkan akibat hukum yaitu suatu ketetapan yang telah menimbulkan hakatau kewajiban yang dikenai dan juga suatu ketetapan yang menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru;

Halaman 6 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



5. Bahwa Objek Gugatan tersebut merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, yakni Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang;
6. Bahwa Objek Gugatan tersebut bersifat kongkrit dan individual karena keputusan mengenai Objek Sengketa dikeluarkan berkenaan dengan telah dibalik namanya Objek Sengketa kepada Sdr. ANDI DARMAWAN oleh Tergugat;
7. Bahwa Objek Gugatan tersebut bersifat final, yakni surat keputusan tersebut sejak dikeluarkan, maka pada waktu itu juga sudah dinyatakan berlaku;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

III. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan

1. Bahwa menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 berbunyi : *Gugatan hanya dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.* Bahwa dalam kaitannya dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2. tersebut diterbitkan pada tahun 2013, sehingga berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah melampaui jangka waktu selama 90 (sembilan puluh) hari;
2. Bahwa Penggugat baru mengetahui penerbitan Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8

Halaman 7 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2 tersebut pada tanggal 20 Desember 2023, sewaktu Penggugat memperoleh informasi tentang hal tersebut manakala dilakukannya penyerahan bukti (pembuktian) dalam perkara No. 187/Pdt.G/2023/PN.PLG di Pengadilan Negeri Palembang. Dikala itu Andi Darmawan bertindak sebagai Penggugat, sedangkan Leni Marlina sebagai Turut Tergugat. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Palembang No.187/Pdt.G/2023/PN.Plg tanggal 01 Maret 2024 telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gwijsde) yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.148.500,00 (satu juta seratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

3. Bahwa dikarenakan Penggugat mengetahui penerbitan Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2. pada tanggal 20 Desember 2023, maka

Halaman 8 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Penggugat masih memiliki tenggang waktu dalam mengajukan gugatan tata usaha negara berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.Reg.5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yang mengatakan : *Jangka waktu yang termaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya putusan yang merugikan.*

4. Bahwa pada tanggal 29 Februari 2024 Penggugat telah mengajukan keberatan tertulis kepada Tergugat berkenaan dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2. Bahwa dalam surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut dimintakan agar Tergugat membatalkan Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2. Akan tetapi surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat. Berdasarkan hal diatas, Penggugat masih dapat mengajukan gugatan tata usaha negara ini, walaupun jangka waktu penerbitan objek sengketa tersebut telah melampaui waktu 90 (sembilan puluh) hari menurut Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga sudah

Halaman 9 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



sepatutnya gugatan Penggugat untuk diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;

IV. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan

1. Bahwa mengenai unsur kepentingan dalam mengajukan gugatan secara jelas dan tegas tercantum dalam ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :
"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";
2. Bahwa Penggugat adalah seseorang yang dirugikan kepentingan hukumnya akibat diterbitkannya Objek Gugatan. Bahwa adalah suatu perjalanan yang sangat panjang dan memakan waktu upaya Penggugat untuk mendapatkan Objek Gugatan, yakni saat Penggugat membeli tanah objek perkara dari M. Mahmud. Setelah dilakukan jual beli tanah objek perkara, M. Mahmud tidak kunjung menyerahkan Objek Gugatan. Malahan sebagai pihak yang merasa dirugikan akibat tidak diserahkannya Objek Gugatan kepada Penggugat, sebaliknya Penggugat digugat oleh M. Mahmud di Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara No. yang telah berkekuatan hukum tetap hingga ke Mahkamah Agung Republik Indonesia;
3. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2 tersebut dengan cara melakukan Balik

Halaman 10 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Nama kepada ANDI DARMAWAN, maka hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat diantaranya Penggugat kehilangan hak untuk mendapatkan Objek Gugatan, tidak dapat memperoleh pinjaman kredit perbankan, tidak dapat melakukan penjualan tanah objek sengketa dan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) dikarenakan sejak objek sengketa dikuasai Penggugat telah dilakukan Renovasi Bangunan sejak tahun 2017 hingga tahun 2022;

V. Dasar dan Alasan Gugatan

1. Bahwa pada rentang waktu tahun 2016 hingga 2017 Penggugat membeli 1 (satu) unit bangunan Town House dan sebidang tanah kosong yang terletak di Jalan Seduduk Putih I Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur Tiga Kota Palembang, sebagaimana disebut dalam Sertipikat Hak Milik sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Milik No.12086 /8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012 luas 180 m2 atas nama Ny. DJAMILAH dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara : berbatas dengan Jalan Seduduk Putih I

Selatan : berbatas dengan tanah Asmawati

Barat : berbatas dengan Town House No. 02/Rumah
Notaris Rumiati Laila, S.H.

Timur : berbatas dengan SHM 12087

- Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012 luas 182 m2 atas nama Ny. DJAMILAH dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara : berbatas dengan Jalan Seduduk Putih

Selatan : berbatas dengan Tanah Asmawati

Barat : berbatas dengan SHM 12086

Timur : berbatas dengan Rencana Jalan/Jalan Kavling



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua sertipikat Hak Milik diatas merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2;

2. Bahwa pembelian 1 (satu) unit bangunan Town House beserta sebidang tanah kosong oleh Penggugat diperoleh dari seseorang yang bernama M. Machmud yang telah memegang surat kuasa menjual dari pemilik tanah, yakni Ny. DJAMILAH. Jual-beli tersebut dilakukan dengan Akta Notariel, yakni Akta Pengikatan Jual-Beli No. 05 tanggal 17 Januari 2017 dan Akta Pengikatan Jual-Beli No. 06, tanggal 17 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Rolly,SH.MKn;
3. Bahwa pembelian bangunan Town House berikut sebidang tanah kosong oleh Penggugat sebagaimana disebut pada dalil gugatan diatas pada saat diajukannya gugatan tata usaha negara ini telah dibayar lunas oleh suami Penggugat dan uang tersebut dibayarkan kepada Sdr. M.Machmud. Akan tetapi walaupun pembayaran dilakukan dengan luas oleh Penggugat dan suami Penggugat, nyatanya hingga diajukannya gugatan ini Sdr. Machmud tidak menyerahkan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik sebagaimana disebut pada dalil gugatan angka 1 diatas;
4. Bahwa dikarenakan Sdr. Machmud sebagai pihak penjual bangunan Town House berikut sebidang tanah kosong tersebut tidak kunjung menyerahkan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat, maka Penggugat melaporkannya kepada pihak berwajib dan saat ini Sdr. M. Machmud tengah menjalani proses persidangan pidana di Pengadilan Negeri Palembang, dikarenakan dianggap telah melakukan Penipuan dan Penggelapan. Bahwa sebelum dilakukannya pelaporan pidana terhadap M. Mahmud telah ditempuh upaya hukum yang memakan waktu yang lama serta melelahkan, yakni dilakukannya gugatan perdata oleh M. Mahmud terhadap Penggugat, yakni dalam perkara perdata No. 44/Pdt.G/2020/PN.PLG dan No. 56/Pdt.G/2022/PN.PLG hingga ke Mahkamah Agung, sehingga

Halaman 12 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara tersebut saat diajukannya gugatan tata usaha negara ini telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa amar putusan perkara No. 44/Pdt.G/2020/PN.PLG berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat Tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.526.000 (satu juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);

amar putusan perkara No. 56/Pdt.G/2022/PN.PLG berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan II tentang *Ne bis in Idem*;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat (konvensi) atau Tergugat (Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.795.000,00 (satu juta tujuh ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah);

5. Bahwa tanah objek perkara hingga saat diajukannya gugatan tata usaha negara ini berada dalam penguasaan Penggugat. Bahwa dikarenakan tanah objek perkara berada dalam penguasaan Penggugat, maka kemudian Andi Darmawan melakukan gugatan

Halaman 13 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



perdata di Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara No. 187/Pdt.G/2023/PN.PLG akan tetapi gugatan Andi Darmawan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima. Amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.148.500,00 (satu juta seratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

6. Bahwa singkat kata, dengan tanpa sepengetahuan Penggugat Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2 sebagaimana disebut pada dalil gugatan angka (1) diatas telah dilakukan balik nama oleh Tergugat atas nama ANDI DARMAWAN. Bahwa dalam persidangan perkara No. 187/Pdt.G/2023/PN.PLG di Pengadilan Negeri Palembang diketahui Ny. Djamilah sebagai pemegang hak Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2 tidak pernah melakukan jual-beli tanah bangunan Town House dan



sebidang tanah tersebut kepada Sdr. ANDI DARMAWAN. Bahwa dalam persidangan perkara No. 187/Pdt.G/2023/PN.PLG di Pengadilan Negeri Palembang, saksi Hj. ISMIATI, S.H. yang merupakan anak kandung Ny. Djamilah menerangkan Ibunya tidak pernah memberikan kuasa menjual kepada pihak manapun juga agar dapat dilakukannya jual-beli atau perbuatan hukum lainnya atas Sertipikat Hak Milik atas nama Ny. Djamilah selain Kuasa Menjual Nomor 334 dan Kuasa Menjual Nomor 335 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Husnawaty tertanggal 31 Oktober 2013. Akan tetapi belakangan diketahui adanya fakta hukum berupa pembuatan Akta kuasa menjual No. 61 tanggal 29 Mei 2021 dihadapan Notaris/PPAT Dian Saraswati,SH.Mkn, yang pada pokoknya menyebutkan Ny. Djamilah telah memberikan kuasa menjual baru kepada M. Machmud yang kemudian dipergunakan oleh Andi Darmawan untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 688/2021 dan Akta Jual Beli Nomor 689/2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dian Saraswati, S.H., M.Kn yang pada pokoknya dilakukan jual beli atas bidang tanah milik Ny. Djamilah kepada Andi Darmawan, sehingga dilakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2 oleh Tergugat;

7. Bahwa dalam perkara No. 187/Pdt.G/2023/PN.PLG yang digelar di Pengadilan Negeri Palembang tersebut, Sdr. ANDI DARMAWAN melakukan gugatan terhadap Penggugat dengan alasan ANDI DARMAWAN tersebut sebagai pihak yang mengaku/mengklaim sebagai pemilik tanah Objek Sengketa dan meminta agar Penggugat

Halaman 15 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



untuk mengosongkan bangunan Town House yang saat diajukannya gugatan ini telah dihuni dan berada dalam penguasaan Penggugat;

8. Bahwa pada awal-awal persidangan di Pengadilan Negeri Palembang tersebut, Penggugat tidak mengetahui keberadaan Objek Gugatan apakah benar telah balik nama oleh Tergugat kepada ANDI DARMAWAN, dikarenakan dalam gugatannya Andi Darmawan tidak menyebut dengan jelas keberadaan Objek Gugatan, melainkan hanya mensamarkannya dengan menyebut Andi Darmawan sebagai pemilik tanah yang telah bersertipikat hak milik;
9. Bahwa Penggugat baru mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M² pada saat dilakukan pembuktian dalam perkara No. 187/Pdt.G/2023/PN.PLG di Pengadilan Negeri Palembang. Bahwa pembuktian oleh Andi Darmawan dilakukan pada tanggal 20 Desember 2023 dan dikala itulah Penggugat mengetahui jikalau Objek Gugatan yang tadinya atas nama Ny.Djamilah telah dilakukan balik nama oleh Tergugat Kepada ANDI DARMAWAN;
10. Bahwa sebelum melakukan gugatan tata usaha negara ini Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan menyurati Tergugat pada tanggal 29 Februari 2024 agar kiranya berkenan untuk melakukan pembatalan atas diterbitkannya Objek Gugatan, akan tetapi surat Penggugat tersebut sama sekali tidak ditanggapi oleh Tergugat;
11. Bahwa dampak dari dilakukannya penerbitan Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m² atas nama pemegang hak

Halaman 16 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2 oleh Tergugat, maka telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiel, dikarenakan penerbitan Objek Gugatan oleh Tergugat dilakukan dengan maksud untuk meniadakan alas hak bidang tanah milik Penggugat. Oleh karena itu Penggugat memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan tata usaha negara ini berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan tuntutan ganti rugi”;

12. Bahwa dalam proses penerbitan Objek Gugatan tersebut Tergugat tidak melakukan prosedur, yakni bahwa sebelum diterbitkannya Objek Gugatan agar terlebih dahulu harus diumumkan melalui instansi/pejabat yang berwenang dan melalui media masa untuk memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan (Penggugat) untuk mengajukan keberatan atas penerbitan Objek Gugatan. Bahwa tindakan Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 26 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) yang mengatakan :

- (1) *Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang tanah atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk*



memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;

(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta ditempat lain yang dianggap perlu;

(3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa;

13. Bahwa penerbitan Objek Gugatan oleh Tergugat telah mengandung cacat hukum, dikarenakan didalam proses penerbitannya telah terdapat kesalahan data yuridis, yakni dalam bentuk tidak pernah dilakukannya jual-beli tanah objek perkara dari Ny. Djamilah kepada Andi Darmawan. Dan kesalahannya yang bersifat hukum administratif;

14. Bahwa berdasarkan dalil positif angka (14) diatas yakni dengan adanya Balik Nama terhadap Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M². Tindakan Tergugat tersebut mengandung cacat hukum, yang melanggar Pasal 107 huruf h dan huruf i Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

15. Bahwa tindakan Tergugat sebagaimana disebut pada dalil gugatan angka 15 diatas telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria



Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pada Pasal 107 yang mengatakan : “Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan penghitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis dan atau data fisik tidak benar, atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

16. Bahwa penerbitan Objek Gugatan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 53 ayat (2), yaitu :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Dalam hal ini bertentangan dengan asas kepastian hukum, asas kejujuran dan keterbukaan, asas kecermatan, asas profesionalitas, dan asas ketidakberpihakan dan asas tidak menyalahgunakan kewenangan;

17. Bahwa penerbitan Objek Gugatan oleh Tergugat telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik diantaranya :

Halaman 19 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



a. Asas Kejujuran dan Keterbukaan;

Azas ini menghendaki pemberian pelayanan kepada masyarakat untuk mendapatkan akses memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan hak-hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013/ tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 02 Mei 1981 Surat Ukur No.1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M², tidak ada sifat kejujuran dan keterbukaan (pengumuman) yang resmi dari Tergugat kepada Penggugat sebagai pemilik hak yang sah atas tanah objek sengketa;

b. Asas Kecermatan;

Asas ini menghendaki Tergugat bertindak cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. Dalam menerbitkan ketetapan, pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi ketetapan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, mempertimbangkan akibat hukum yang timbul dari ketetapan. Bahwa Tergugat tidak bertindak dengan cermat dikarenakan penerbitan atau pemberian hak pada objek sengketa tersebut bukan kepada subjek yang tepat/berhak atau terjadinya kesalahan subjek hak dan terdapat tumpang tindih;

c. Asas Profesionalitas;

Halaman 20 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Asas ini menghendaki agar Tergugat mengutamakan keahlian berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini tindakan Tergugat tidak Profesional yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam penerbitan atau pemberian hak pada objek sengketa tersebut bukan kepada subjek hak yang tepat/berhak atau terjadinya kesalahan subjek hak dan terdapat tumpang tindih;

- d. Asas kdetidakberpihakan dan asas tidak menyalahgunakan kewenangan;

Asas ini menghendaki agar Tergugat dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif dan asas yang mewajibkan setiap badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan dan/atau tidak mencampuradukan kewenangan. Bahwa tindakan Tergugat telah berpihak kepada pihak-pihak yang dapat memberikan keuntungan bagi Tergugat, sehingga Tergugat telah menyalahgunakan kewenangannya agar dapat dengan mudah menerbitkan objek sengketa tersebut tanpa melalui prosedur yang benar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berdampak objek sengketa tersebut menjadi CACAT HUKUM;

18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat diatas, maka telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalam penerbitan Objek Gugatan telah mengandung cacat hukum, sehingga objek gugatan tersebut dapat digugat untuk dibatalkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah

Halaman 21 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Negara dan Hak Pengelolaan pada Pasal 104 ayat (1) dan ayat (2) yang mengatakan :

Ayat (1) :

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah, keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Ayat (2) :

Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

19. Bahwa dikarenakan penerbitan Objek Gugatan tersebut telah cacat hukum, maka berdasarkan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 pada Pasal 53 ayat (2) mengatakan :

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

b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.*

Sehingga Objek Gugatan tersebut harus dinyatakan batal/tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang serta mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dari sistem administrasi pendaftaran dan pendataan tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang;

VI. Petitum

Berdasarkan seluruh uraian posita Gugatan tersebut diatas, dengan rendah hati Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang memeriksa dan mengadili Gugatan Tata Usaha Negara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya, dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Damawan;
2. Sertipikat Hak Milik No. 12087/8 Ilir 2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
 1. Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan;
 2. Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Damawaan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 7 Mei 2024, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat ;
2. Bahwa esensi gugatan Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini telah nyata di dalam dalil gugatan Penggugat halaman 6 (enam) angka 3 (tiga) yang menyatakan, *"Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 M2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No. 12087/8 Ilir/2012 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 M2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1732 tanggal 2 Mei 1981 Surat Ukur No. 1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 M2 tersebut dengan cara melakukan balik nama kepada*

Halaman 23 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Andi Darmawan, maka hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat diantaranya Penggugat kehilangan hak untuk mendapatkan Objek Gugatan, tidak dapat memperoleh pinjaman kredit perbankan, tidak dapat melakukan penjualan tanah objek sengketa dan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) dikarenakan sejak objek sengketa dikuasai Penggugat telah dilakukan Renovasi Bangunan sejak tahun 2017 hingga tahun 2022.”

Berdasarkan dalil gugatan penggugat esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak Kepemilikan/Keperdataan. Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang terdapat dalam kaidah hukum dalam:

- Perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan Mengadili 1995:125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai Kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “ Meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata”.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.93/ K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, kaidah hukum: “ Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru”.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum “ Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998 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

Halaman 24 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang berkepentingan". Untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Penggugat serta menerima seluruh eksepsi Tergugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palembang objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 M2 terbit pertama kali atas nama Ny. Djamilah kemudian terdapat peralihan hak kepada Andi Darmawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 688/2021 tanggal 4 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dian Saraswati, S.H.;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palembang objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 M2 terbit pertama kali atas nama Ny. Djamilah kemudian terdapat peralihan hak kepada Andi Darmawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 689/2021 tanggal 4 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dian Saraswati, S.H.;
4. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palembang objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 M2 atas nama Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 M2 terbit berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan

Halaman 25 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah sesuai diterbitkan berdasarkan Asas-Asas AUPB. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

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

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 28 Mei 2024, pada pokoknya:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa tergugat intervensi menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui akan kebenarannya.
2. Bahwa esensi gugatan penggugat merupakan kompetensi absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini telah nyata didalam dalil gugatan penggugat halaman 6 (enam) angka 3 (tiga) yang menyatakan "bahwa akibat dari perbuatan tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 12086/8 Ilir/2023 tanggal 2 Oktober 2013 Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan, Sertifikat Hak Milik No. 12087/8 Ilir/2012 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik 1732 tanggal 2 Mei 1981 Surat Ukur No. 1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 m2 tersebut dengan cara melakukan balik nama kepada Andi Darmawan, maka hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi penggugat diantaranya penggugat kehilangan hak untuk mendapatkan objek gugatan, tidak dapat memperoleh pinjaman kredit perbankan, tidak

Halaman 26 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat melakukan penjualan tanah objek sengketa dan penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.00,- (tiga miliar rupiah) dikarenakan sejak objek sengketa dikuasai penggugat telah dilakukan renovasi bangunan sejak tahun 2017 hingga 2022.

Berdasarkan dalil gugatan penggugat, esensi gugatan penggugat adalah mengenai sengketa hak kepemilikan/keperdataan, sebagaimana yang terdapat dalam kaidah hukum :

- Perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan Mengadili 1995 : 125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, kaidah hukum : “bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum “bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998 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 semua pihak yang berkepentingan”. Untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan penggugat serta menerima seluruh eksepsi tergugat intervensi atau

Halaman 27 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi oleh tergugat intervensi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa tergugat intervensi menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan oleh penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui akan kebenarannya.
3. Bahwa tergugat intervensi atas nama Andi Darmawan telah membeli 2 buah rumah (town house 1-2) yang beralamat di Jln Seduduk Putih I Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang secara tunai (cash) dari saudara M Machmud yang beralamat di Kenten Permai Blok D1 No. 19 RT 020 RW 004 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang pada tanggal 31 Mei 2021 dengan biaya yang telah dikeluarkan sekitar Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah).
4. Bahwa town house 1-2 tersebut dibeli oleh Andi Darmawan (tergugat intervensi) dari M Machmud berdasarkan SHM No. 12086-12087 masih atas nama Ny Djamilah yang beralamat di Jln R Sukanto RT 22 No. 1338 Kota Palembang.
5. Bahwa pada saat sebelum pembayaran dua buah town house tersebut telah disurvey oleh tergugat intervensi bersama kuasa hukum atas nama Advokat Rudi Hartono SH dalam keadaan kosong (tidak ada yang menempatinnya) dan selanjutnya dilakukan pembayaran oleh tergugat intervensi kepada saudara M Machmud yang beralamat di Kenten Permai Blok D1 No. 19 RT 020 RW 004 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang.
6. Bahwa selanjutnya tergugat intervensi melakukan proses balik nama menjadi atas nama Andi Darmawan yang sebelumnya atas nama Ny Djamilah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 12086 dan 12087 melalui Kantor Notaris Dian Saraswati SH yang beralamat di Jln Aiptu KS Tubun

Halaman 28 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 19 E Palembang dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang di Jln Kapten A Rivai No. 99 Kelurahan Dua Puluh Ilir D Satu Kecamatan Ilir Barat Satu Kota Palembang.

7. Bahwa SHM Nomor : 12086 dan 12087 atas nama Andi Darmawan selanjutnya menjadi jaminan pada Bank CIMB Niaga Cabang Palembang Sudirman yang beralamat di Jln Jenderal Sudirman No. 132 B Palembang sampai saat ini melalui Kantor Notaris Dian Saraswati SH yang beralamat di Jln Aiptu KS Tubun No. 19 E Palembang.
8. Bahwa betapa kagetnya tergugat intervensi ketika datang ke lokasi 2 buah rumah (town house 1-2) yang beralamat di Jln Seduduk Putih I Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang pada tanggal 26 Oktober 2021 melihat obyek perkara sedang dilakukan renovasi/pembangunan oleh atas nama Leni Marlina yang beralamat di Jln Sederhana I No.37 RT 16 RW 5 Kecamatan Kemuning Kota Palembang.
9. Bahwa selanjutnya tergugat intervensi dan kuasa hukum melakukan konfirmasi dengan saudara M Machmud selaku penjual dua buah town house tersebut sehubungan dengan adanya renovasi atau pembangunan terhadap town house tersebut oleh Leni Marlina (penggugat) yang beralamat di Jln Sederhana I No.37 RT 16 RW 5 Kecamatan Kemuning Kota Palembang namun tidak didapatkan kesepakatan yang baik.
10. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2022 telah dilakukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor : 12086 dan 12087 oleh Mr Soki SH MH dan Rekan No. PB.002/KH-IP/I/2022 selaku kuasa hukum atas nama Leni Marlina pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang.
11. Bahwa menurut Kepala Kantor Badan Pertahanan Kota Palembang objek sengketa Setifikat Hak Milik Nomor : 12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012 luas 180 m2 atas nama Andi Darmawan (tergugat intervensi) dan Setifikat Hak Milik Nomor : 12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012 luas 182 m2 atas nama Andi

Halaman 29 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darmawan (tergugat intervensi) diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 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 dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).

Berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil hukum yang disebut dalam jawaban tergugat intervensi dalam eksepsi dan pokok perkara di atas, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusannya sebagai berikut :

Primair

1. Menyatakan gugatan penggugat terhadap tergugat intervensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).
2. Menerima dan mengabulkan jawaban tergugat intervensi untuk seluruhnya.
3. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
4. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali.
5. Membebaskan biaya perkara ini kepada penggugat.

Tergugat II Intervensi I mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 16 Juli 2024, pada pokoknya:

Tergugat II Intervensi I Adalah Pihak Kreditur Yang Sangat Berkepentingan Terhadap Aset Jaminan Yang Menjadi Obyek Sengketa.

1. Bahwa Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan No. 010/PP/27000/21/2/0521 tanggal 31 Mei 2021, Andi Darmawan (Tergugat II Intervensi) merupakan debitur dari **Tergugat II Intervensi I** yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari **Tergugat II Intervensi I** sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
2. Bahwa untuk menjamin fasilitas pembiayaan, Andi Darmawan (Tergugat II Intervensi) telah menyerahkan agunan berupa sebidang tanah

Halaman 30 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



diuraikan dalam SHM No. 12086/8 Ilir dan SHM No. 12087/8 Ilir dengan luas tanah 363 meter persegi dan luas bangunan 241.5 meter persegi terletak di Jalan Seduduk Putih I Townhouse No. 1-2 Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur III Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan ("**SHM No. 12086/8 Ilir dan SHM No. 12087/8 Ilir**") yang keduanya tercantum atas nama Andi Darmawan.

3. Bahwa Andi Darmawan (Tergugat II Intervensi) memperoleh hak atas SHM No. 12086/8 Ilir dan SHM No. 12087/8 Ilir di atas, berdasarkan Akta Jual Beli No. 688/2021 tanggal 4 Juni 2021 dan Akta Jual Beli No. 689/2021 tanggal 4 Juni 2021 yang keduanya dibuat dihadapan Dian Saraswati, SH, PPAT di Kota Palembang.
4. Sebagai jaminan atas fasilitas Pembiayaan dalam butir 1 di atas, SHM No. 12086/8 Ilir dan SHM No. 12087/8 Ilir tersebut telah dibebankan hak tanggungan oleh Andi Darmawan kepada **Tergugat II Intervensi I** sesuai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 690/2021 tanggal 4 Juni 2021 ("**SKMHT No. 690**") jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1098/2021 tanggal 27 Agustus 2021 ("**APHT No. 1098**") dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 04377/2021 ("**SHT No. 04377**") dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
5. Merujuk butir 4 diatas, **Tergugat II Intervensi I** adalah pihak yang memiliki kepentingan atas obyek sengketa aquo (ic. SHM No. 12086/8 Ilir dan SHM No. 12087/8 Ilir) karena obyek sengketa merupakan jaminan atas fasilitas pembiayaan yang telah diberikan **Tergugat II Intervensi I** kepada Andi Darmawan (Tergugat II Intervensi) dan telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai APHT No. 1098 jo SHT No. 04377, oleh karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim yang terhormat menerima jawaban yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi I demi mempertahankan kedudukan Tergugat II Intervensi I sebagai Bank/Kreditur yang beritikad baik dan selaku pemegang hak tanggungan atas obyek sengketa.

Berdasarkan uraian jawaban dan dalil-dalil yang disampaikan Tergugat II Intervensi I tersebut di atas, mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat II Intervensi I untuk seluruhnya.
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
4. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat.

Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 28 Mei 2024 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis pada tanggal 3 Juni 2024, Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 4 Juni 2024 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis pada tanggal 11 Juni 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterei cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-47, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 Surat Perjanjian Jual Beli Town House di Komplek Pratama Townhouse tanggal 30 Mei 2016 (sesuai fotokopi);
2. Bukti P-2 Kuasa Menjual Nomor : 334 tanggal 31 Oktober 2013 (sesuai fotokopi);
3. Bukti P-3 Kuasa Menjual Nomor : 335 tanggal 31 Oktober 2013 (sesuai fotokopi);
4. Bukti P-4 Pengikatan Jual beli Nomor : 05 tanggal 17 Januari 2017 (sesuai asli);
5. Bukti P-5 Pengikatan Jual beli Nomor : 06 tanggal 17 Januari 2017 (sesuai asli);
6. Bukti P-6 Kwitansi tanggal 30 Mei 2016 (sesuai asli);
7. Bukti P-7 Kwitansi tanggal 10 Juni 2016 (sesuai asli);
8. Bukti P-8 Kwitansi tanggal 07 September 2016 (sesuai asli);
9. Bukti P-9 Kwitansi tanggal 10 September 2016 (sesuai asli);
10. Bukti P-10 Kwitansi tanggal 25 Oktober 2016 (sesuai asli);

Halaman 32 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P-11 Kwitansi tanggal 17 Januari 2017 (sesuai asli);
12. Bukti P-12 Kuasa Menjual Nomor : 61 tanggal 29 Mei 2021 (sesuai fotokopi)
13. Bukti P-13 Surat Pernyataan tanggal 10 Januari 2024 (sesuai asli dan KTP sesuai fotokopi)
14. Bukti P-14 Dokumentasi foto tanggal 10 Januari 2024 (sesuai Print);
15. Bukti P-15 Putusan Nomor 187/PDT.G/2023/PN.Plg tanggal 01 Agustus 2024 (sesuai fotokopi);
16. Bukti P-16 Sertipikat Hak Milik Nomor : 12086 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 M2, atas nama Andi Darmawan (sesuai fotokopi);
17. Bukti P-17 Sertipikat Hak Milik Nomor : 12087 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 M2, atas nama Andi Darmawan (sesuai fotokopi)
18. Bukti P-18 Surat Pernyataan (sesuai asli);
19. Bukti P-19 Surat Pernyataan (sesuai asli);
20. Bukti P-20 Surat Pernyataan (sesuai asli);
21. Bukti P-21 Surat Pernyataan tanggal 24 Mei 2019 (sesuai asli);
22. Bukti P-22 Dokumentasi keadaan tanah dan bangunan sebagaimana dalam objek sengketa pada saat Penggugat telah membelinya dari saudara M. Machmud (sesuai photo);
23. Bukti P-23 Dokumentasi keadaan objek sengketa saat ini (sesuai dengan photo);
24. Bukti P-24 Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 12086 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 M2, atas nama Andi Darmawan, Sertipikat Hak Milik Nomor : 12087 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 02 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 M2, atas nama Andi Darmawan (sesuai fotokopi stempel basah);

Halaman 33 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bukti P-25 Berita Acara Penyitaan tanggal 13 Februari 2020
(sesuai asli);
26. Bukti P-26 Berita Acara Penyitaan tanggal 13 Februari 2020
(sesuai fotokopi);
27. Bukti P-27 Akta Jual Beli Nomor : 609/2021 tanggal 4 Juni 2021
(sesuai fotokopi);
28. Bukti P-28 Kartu Keluarga No. 1671092502080007 (sesuai asli);
29. Bukti P-29 Putusan Nomor 102/PIId.B/2024/PN.Plg (sesuai salinan);
30. Bukti P-30 Dokumentasi foto M. Machmud (sesuai photo);
31. Bukti P-31 Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 147/PID/2024/PT PLG tanggal 27 Juni 2024
(sesuai salinan);
32. Bukti P-32 Surat Pernyataan atas nama M. Machmud bin Hasim tanggal 19 Juli 2024 (sesuai asli);
33. Bukti P-33 Foto dokumentasi (sesuai foto);
34. Bukti P-34 Print out percakapan whatsapp (sesuai fotokopi);
35. Bukti P-35 Surat Pernyataan atas nama Hj. Djamilah tanggal 22 Juli 2024 (sesuai asli);
36. Bukti P-36 Surat Pernyataan dari Hj. Ismiaty, SH tanggal 22 Juli 2023 (sesuai asli);
37. Bukti P-37 Hasil Pemeriksaan Radiology atas nama Hj. Djamilah tanggal 11-02-2015 (i sesuai asli);
38. Bukti P-37 A Resume Medis dari Rumah Sakit Islam Ar-Rasyid Palembang, atas nama Hj. Jamilah tanggal 7 Maret 2019 (sesuai asli);
39. Bukti P-38 Resume Medis dari Rumah Sakit Islam Ar-Rasyid Palembang, atas nama H. Barchia tanggal 31 Mei 2024 (sesuai asli);
40. Bukti P-39 Foto dokumentasi (sesuai foto);
41. Bukti P-40 Foto dokumentasi (sesuai foto);
42. Bukti T-41 Foto dokumentasi (sesuai foto);
43. Bukti P-42 Foto dokumentasi (sesuai foto);
44. Bukti P-43 Foto dokumentasi (sesuai foto);
45. Bukti P-44 Foto dokumentasi (sesuai foto);

Halaman 34 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Bukti T-45 Foto dokumentasi (sesuai foto);
47. Bukti P-46 Foto dokumentasi (sesuai foto);
48. Bukti P-47 Foto dokumentasi (sesuai foto);

Penggugat mengajukan bukti elektronik, yang telah ditunjukkan/diperdengarkan pemateraan kemudian terhadap bukti elektronik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau ketentuan hukum yang berlaku secara sah dalam persidangan di beri tanda P.E-1 sampai dengan P.E.2 sebagai berikut:

1. P.E.1 : Flashdisk yang berisi rekaman pernyataan HJ Djamilah (sudah diperdengarkan di persidangan);
2. P.E.2 : Flashdisk yang berisi rekaman video (sudah diperdengarkan di persidangan);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterei cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-11, **sebagai berikut:**

1. Bukti T-1 Buku Tanah Hak Milik Nomor 12086 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 M2, atas nama Andi Darmawan (sesuai asli);
2. Bukti T-2 Surat Ukur Nomor 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 M2 (sesuai asli);
3. Bukti T-3 Buku Tanah Hak Milik Nomor 12087 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 M2, atas nama Andi Darmawan (sesuai asli);
4. Bukti T-4 Surat Ukur Nomor 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 M2 (sesuai asli);
5. Bukti T-5 Akta Jual Beli Nomor 668/2021 tanggal 4 Juni 2021 dibuat di hadapan Notaris Dian Saraswati, S.H.(sesuai fotokopi);
6. Bukti T-6 Akta Jual Beli Nomor 689/2021 tanggal 4 Juni 2021 (sesuai asli);

Halaman 35 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



7. Bukti T-7 Pengikatan Jual Beli Nomor 68 tanggal 31 Mei 2021 (sesuai leges);
8. Bukti T-8 Surat Kuasa Menjual Nomor 61 tanggal 29 Mei 2021 (sesuai leges);
9. Bukti T-9 Buku Tanah Hak Milik Nomor 1732/Kampung 8 Ilir, Gambar Situasi Nomor 1514 tanggal 19 Maret 1981, luas 1.296 M2, atas nama Ny. Djamilah (i sesuai asli);
10. Bukti T-10 Pengecekan Sertipikat Elektronik Nomor Berkas 33544/2021 tanggal 31 Mei 2021 terhadap Sertipikat Hak Milik 12086 (sesuai fotokopi);
11. Bukti T-11 Pengecekan Sertipikat Elektronik Nomor Berkas 33543/2021 tanggal 31 Mei 2021 terhadap Sertipikat Hak Milik 12087 (sesuai fotokopi);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterei cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T.II.INT-1 sampai dengan T.II.INT-15, **sebagai berikut:**

1. Bukti T.II.INT-1 Kartu Tanda Penduduk (sesuai asli);
2. Bukti T.II.INT-2 Sertipikat Hak Milik Nomor: 12086 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 M2, atas nama Ny. Djamilah (sesuai fotokopi);
3. Bukti T.II.INT-3 Sertipikat Hak Milik Nomor: 12087 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 M2, atas nama Ny. Djamilah (sesuai fotokopi);
4. Bukti T.II.INT-4 Surat Keterangan Nomor : 04/VI/2021 (sesuai asli);
5. Bukti T.II.INT-5 Akta Jual Beli Nomor : 688/2021 tanggal 04 Juni 2021 (sesuai fotokopi);
6. Bukti T.II.INT-6 Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Djamilah (sesuai fotokopi);
7. Bukti T.II.INT-7 Foto-foto dokumentasi (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T.II.INT-8 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020, atas nama Hj. Djamilah, NOP: 16.71.018.001.014-3027.0 (fotokopi dari



- fotokopi);
9. Bukti T.II.INT-9 Bukti Pembayaran PBB atas nama Djamilah (sesuai fotokopi);
 10. Bukti T.II.INT-10 Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Nawa Wajib Pajak Andi Darmawan, NOP 167101800101430270 (sesuai fotokopi);
 11. Bukti T.II.INT-11 Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Nawa Wajib Pajak Andi Darmawan, NOP 167101800101402740 (sesuai fotokopi);
 12. Bukti T.II.INT-12 Informasi Data Pembayaran PBB dari Badan Pendapatan Daerah atas nama Andi Darmawan, NOP 16.71.018.001.014-0274.0 (sesuai fotokopi);
 13. Bukti T.II.INT-13 Pengecekan Sertipikat Elektronik Nomor Berkas 33544/2021 tanggal 31 Mei 2021 terhadap Sertipikat Hak Milik 12086 (sesuai fotokopi);
 14. Bukti T.II.INT-14 Pengecekan Sertipikat Elektronik Nomor Berkas 54224/2021 tanggal 3 September 2021 terhadap Sertipikat Hak Milik 12087 (sesuai fotokopi);
 15. Bukti T.II.INT-15 Foto-foto dokumentasi (sesuai fotokopi);

Tergugat II Intervensi I telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterei cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T.II.Int.I-1. sampai dengan T.II.Int.I-8, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.INT I-1 Perjanjian Pembiayaan No.010/PP/27000/21/2/-521 tanggal 31 Mei 2021 (sesuai asli);
2. Bukti T.II.INT I-2 Akta Jual Beli Nomor : 688/2021 tanggal 4 Juni 2021 (sesuai asli);
3. Bukti T.II.INT I-3 Akta Jual Beli Nomor : 689/2021 tanggal 4 Juni 2021 (sesuai asli);
4. Bukti T.II.INT I-4 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 690/2021 tanggal 4 Juni 2021 (sesuai asli);
5. Bukti T.II.INT I-5 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1098/2021 tanggal 27 Agustus 2021 (sesuai asli);

Halaman 37 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



6. Bukti T.II.INT I-6 Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 04377/2021 peringkat pertama (sesuai asli);
7. Bukti T.II.INT I-7 Sertipikat Hak Milik Nomo: 12086 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 M2, atas nama Ny. Djamilah (sesuai asli);
8. Bukti T.II.INT I-8 Sertipikat Hak Milik Nomo: 12087 / Kelurahan 8 Ilir tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 M2, atas nama Ny. Djamilah (sesuai asli);

Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya:

1. Hj. Ismiaty, S.H.

- Bahwa saat ini Saksi dihadirkan terkait sengketa tanah di Jalan Seduduk Putih, dahulu di Ilir Timur II sekarang menjadi Ilir Timur III;
- Bahwa setahu Saksi, lokasi tanahnya bersebelahan dengan tanah bapak Saksi dan yang bersengketa atas nama ibu Jamilah;
- Bahwa Saksi tidak mengerti sebelah barat timur tetapi setahu Saksi, kalau dari samping PTC belok kiri, di sebelah tanah bapak Saksi
- Bahwa setahu Saksi, pemilik tanah di sebelahnya adalah orang bank, sebelahnya lagi Pak Situmorang, dan di depannya ada rumah Pak Syahrial Usman;
- Bahwa setahu Saksi, dahulu masih tanah kosong dan pada tahun 2013 sekitar bulan sepuluh tanggalnya Saksi lupa, ada transaksi ibu Saksi menjual pada Mahmud, atas nama ibu Jamilah dan waktu itu dijual dengan harga 1,2 M;
- Bahwa setahu Saksi, waktu itu beli dari Pak Dahlan HY, walikota waktu itu, kemudian dijual lagi ke pak Mahmud dan setelah proses jual beli di notaris, penyerahan sertipikat dan dibayar oleh Pak Mahmud, Saksi tidak ada urusan lagi dengan Pak Mahmud karena sudah jual lepas;
- Bahwa setahu Saksi, setelah dijual ke Pak Mahmud dibangunlah Town House di tanah itu kalau tidak salah ada enam pintu dan masih ditunggu Pak Mahmud dan adiknya, karena masih ada tanah di

Halaman 38 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



sebelahnya jadi Saksi masih sering ke lokasi, lalu dibangun dan Saksi tidak tahu siapa yang membangun karena bukan sudah tanah Saksi lagi, sudah jual lepas, dan tidak ikut campur lagi, dan Saksi dengar itu Ibu Marlina yang membangun;

- Bahwa setahu Saksi, tanah itu punya Pak Mahmud, ada jual beli dengan Ibu Marlina Saksi tidak tahu, tiba-tiba ibu Marlina sudah menunggu dan kata Ibu Marlina, sudah jual beli dengan Pak Mahmud;
- Bahwa Saksi masih sering ke lokasi karena masih punya tanah di sebelahnya;
- Bahwa setahu Saksi, sebelum Ibu Marlina ada adik Pak Mahmud yang menunggu, karena Saksi menumpang parkir di situ lalu tanah itu dibangun tapi tidak tahu siapa yang membangun, tetapi karena masih sering ke lokasi lama-lama Saksi mengetahui ternyata Ibu Marlina yang membangun dan katanya Ibu Marlina beli dari Pak Mahmud;
- Bahwa terakhir Saksi datang ke lokasi kira-kira bulan puasa kemarin karena Saksi menimbun tanah di sebelah dan sebelumnya Saksi juga datang untuk memagar tanah itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Mahmud sudah menjual lagi tanahnya karena sudah jual lepas;
- Bahwa setahu Saksi, pada waktu itu ada akta jual beli antara Ibu Jamilah, ibu kandung Saksi dengan Pak Mahmud, tetapi apakah sudah dibalik nama atau belum, Saksi tidak tahu tetapi kemudian ada orang dari Bank BTN datang ke rumah mencari Ibu Jamilah, menanyakan masalah tanah itu dan Saksi jawab ibu Saksi sudah tidak ada urusan lagi karena sudah jual lepas;
- Bahwa Saksi ada akta jual beli di Notaris Husnawati dan sekarang membawa fotokopinya;
- Bahwa terhadap bukti P-2 dan P-3, Saksi mengetahui bukti surat ini yaitu kuasa menjual;
- Bahwa setahu Saksi, yang membeli tanahnya pada saat itu adalah Pak Mahmud;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Mahmud sudah menjual lagi

Halaman 39 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



tanahnya;

- Bahwa setahu Saksi, Ibu Marlina datang ke rumah Saksi dan cerita bahwa Ibu Marlina sudah membeli tanah dari Pak Mahmud;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pak Andi Darmawan, tetapi pernah bertemu waktu di pengadilan negeri dan sekarang di sini;
- Bahwa Saksi tidak pernah lagi memberikan kuasa kepada orang lain atau kepada Pak Mahmud untuk menjual lagi;
- Bahwa sejak tahun 2019, ibu Saksi tidak bisa jalan sampai detik ini;
- Bahwa setahu Saksi, Pak Mahmud tidak pernah lagi mendatangi Saksi atau ibu Saksi untuk menjual lagi tanahnya;
- Bahwa Saksi tinggal bersama ibu Saksi sejak tahun 1993;
- Bahwa ibu Saksi sejak tahun 2019 sudah sakit jadi apabila ada orang datang pasti bertemu Saksi, walaupun ibu mau keluar pasti Saksi ikut;
- Bahwa kondisi ibu Saksi pada tahun 2021 sudah tidak bisa jalan dan hanya bisa duduk saja;
- Bahwa setahu Saksi, tidak pernah ada orang yang datang untuk kedua kalinya membicarakan masalah tanah itu;
- Bahwa saat ini Saksi membawa KTP dan KK;
- Bahwa terhadap bukti P-12, Saksi menyatakan bahwa benar itu adalah biodata ibu kandung Saksi;
- Bahwa ibu Saksi masih bisa berkomunikasi;
- Bahwa Saksi sudah pernah menanyakan ke ibu Saksi dan ada rekaman suara ibu Saksi sendiri yang bicara bukan mewakili dan ibu Saksi tidak pikun bahwa ibu Saksi tidak mengetahui ada transaksi lagi di tahun 2021 dan hanya satu kali transaksi dengan Pak Mahmud di tahun 2013;
- Bahwa setahu Saksi, pertama kali melihat ada akta jual beli yang kedua pada waktu menjadi saksi di Pengadilan Negeri Palembang;
- Bahwa setahu Saksi, ada juga surat pernyataan dari ibu Saksi yang diajukan di Pengadilan Negeri Palembang dan Saksi juga memegang arsipnya;
- Bahwa terhadap bukti P-13, Saksi mengetahui karena ibu Saksi yang

Halaman 40 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



membuat pernyataan itu;

- Bahwa terhadap bukti P-14, Saksi mengetahui karena ibu Saksi yang membuat dan bertanda tangan;
- Bahwa setahu Saksi, Pak Andi Darmawan tidak pernah bertemu dengan ibu Saksi;
- Bahwa setahu Saksi, Pak Mahmud tidak pernah mengatakan kepada Saksi bahwa tanahnya sudah dijual ke Andi Darmawan;
- Bahwa seingat Saksi, Saksi pernah melihat sertipikat yang lama;
- Bahwa terhadap bukti P-16 Saksi pernah melihat dan untuk bukti P-17 Saksi mengetahui;
- Bahwa seingat Saksi, Ibu Marlina pernah menunjukkan kepada Saksi tentang surat kuasa menjual kepada Pak Mahmud tetapi surat kuasa menjual kepada Ibu Marlina, Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa setahu Saksi, ada 2 (dua) sertipikat di tahun 2013 atas nama Jamilah;
- Bahwa setahu Saksi, di tahun 2013 itu Saksi jual beli dengan Pak Mahmud;
- Bahwa Saksi lupa kapan town house dibangun, karena pada waktu itu Saksi menjual lahan kosong dan town house baru dibangun kira-kira dua atau tiga tahun oleh Pak Mahmud;
- Bahwa Saksi tidak pernah ditemui oleh Penggugat tetapi ketemu saat Saksi melihat tanahnya dan Ibu Marlina cerita bahwa dia yang punya tanah ini sekarang karena sudah membeli dari Pak Mahmud;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan oleh Penggugat tentang dasar menjual nomor 334 tetapi Saksi sudah memperoleh lebih dahulu;
- Bahwa Saksi tidak pernah membuat kuasa menjual di tahun 2021 karena sudah tidak mempunyai dasar untuk menjual kedua kali dan sertipikat sudah diambil orang;
- Bahwa setahu Saksi, Saksi sudah jual beli dengan Pak Mahmud dan urusan Ibu Leni dengan Pak Mahmud sudah bukan urusan Saksi lagi;

2. Anita Putri Febiola

- Bahwa Saksi mengetahui Ibu Leni Marlina sebagai tetangga;

Halaman 41 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



- Bahwa Saksi mengetahui lokasi objek sengketa yaitu ruma Ibu Leni Marlina ada di belakang rumah Saksi;
 - Bahwa setahu Saksi, pada saat renovasi rumah sekitar akhir tahun 2020 tetapi bukan dengan Ibu Tata, ada kakaknya orang TNI yang datang ke rumah untuk melapor bahwa ada adiknya yang mau renovasi rumah jadi ijin mau bikin got di samping;
 - Bahwa setahu Saksi, sudah 3 (tiga) tahun ini Ibu Leni Marlina tinggal di sumahnya karena Saksi pernah diundang di akhir tahun untuk peresmian rumah dan kebetulan Saksi juga telah selesai rehab rumah Saksi;
 - Bahwa setahu Saksi, Ibu Leni Marlina tinggal di sekitar objek sengketa sekitar sembilan tahun dari tahun 2015;
 - Bahwa setahu Saksi, tidak ada orang lain selain Ibu Leni Marlina yang melaporkan bahwa dia punya tanah di sana;
 - Bahwa setahu Saksi, suami Saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2021;
 - Bahwa setahu Saksi, tidak ada yang melapor bahwa punya tanah di sekitar rumah Ibu Leni Marlina atau di sebelahnya;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Pak Andi Darmawan;
 - Bahwa setahu Saksi, Pak Andi Darmawan tidak pernah melapor punya rumah di situ dan Saksi pertama kali ketemu di pengadilan;
 - Bahwa setahu Saksi, Pak Andi Darmawan tidak pernah melapor untuk menjadi warga;
 - Bahwa seingat Saksi, ibu Leni Marlina bersama suaminya pernah melapor ada dan arsipnya;
 - Bahwa setahu Saksi, yang membayar PBB adalah Ibu Tata bukan orang lain;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah punya Pak Mahmud dan Saksi hanya tahu tanah Pak Basiah;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan town house mulai dijual;
 - Bahwa setahu Saksi, pada saat meminta PBB tetapi Ibu Tata yang memperlihatkan surat kepemilikan tanah Ibu Leni Marlina;
- Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan

Halaman 42 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



untuk itu;

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya:

1. Dian Saraswati

- Bahwa setahu Saksi, Pak Mahmud bermaksud menjual 2 (dua) sertipikat yang sudah ada bangunan di atasnya kepada Pak Andi karena bermaksud menjual sebagai PPAT, Saksi meminta data-datanya;
- Bahwa seingat Saksi, pertama kali yang datang Pak Andi dan Pak Mahmud, mengutarakan bahwa maksud mereka ke notaris untuk melakukan transaksi jual beli;
- Bahwa setahu Saksi, sertipikat masih atas nama Ibu Jamilah dan supaya tidak dua kali balik nama maka dibuatkan kuasa menjual dari Ibu Jamilah ke Pak Mahmud karena Pak Mahmud sebagai pembeli, karena Ibu Jamilah sudah berumur maka dibuat kuasa menjual;
- Bahwa setahu Saksi, saat itu Pak Mahmud belum membawa sertipikat;
- Bahwa Saksi yang membuat kuasa menjual dan Saksi datang ke rumah Ibu Jamilah dengan Pak Andi dan Pak Mahmud;
- Bahwa seingat Saksi, waktu itu ada ibu Jamilah, suaminya, dan anaknya, karena waktu itu Saksi foto;
- Bahwa setahu Saksi, fotokopi sertipikat itu atas nama Ibu Jamilah;
- Bahwa Saksi membuat akta kuasa menjual tanggal 29 Mei 2021 sesuai permintaan dan berdasarkan akte kuasa menjual ini dibuat dengan akta jual beli;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Pak Mahmud pernah menjual tanahnya kepada orang lain;
- Bahwa seingat Saksi, setelah dbuat kuasa menjual, tim dari notaris mengecek ke BPN karena syarat untuk akta jual beli harus dikasih tanggal dan nomor, jadi secara formal harus dilakukan pengecekan;
- Bahwa setahu Saksi, sertipikatnya tidak dipasang roya oleh Bank BTN Syariah karena baru dibuat kuasa menjual dan sertipikatnya diserahkan ke Saksi untuk melakukan akta jual beli;
- Bahwa setahu Saksi, pada saat pengurusan itu sudah sesuai dengan

Halaman 43 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



prosedur;

- Bahwa Saksi selaku PPAT untuk proses balik nama berdasarkan dokumen-dokumen yang diberikan, pertama untuk balik nama sebagai pihak penjual Pak Mahmud bertindak berdasarkan kuasa menjual karena sertifikat atas nama Ibu Jamilah yang memberikan kuasa kepada Pak Mahmud untuk menjual kepada Pak Andi Darmawan, setelah itu bayar pajak dilakukan sehingga Saksi selaku PPAT melakukan proses balik nama di kantor pertanahan kota Palembang;
- Bahwa Saksi diberitahu Pak Mahmud dan Pak Andi, kalau sesuai KTP rumah ibu Jamilah di Jalan Letnan Murod;
- Bahwa Saksi ke lokasi sekitar tahun 2021;
- Bahwa setahu Saksi, nama suami Ibu Jamilah berdasarkan KTP adalah Pak Bakiah Ismail;
- Bahwa setahu Saksi, yang datang ke Saksi untuk membuat kuasa menjual adalah Pak Andi dan Pak Mahmud;
- Bahwa untuk membuat kuasa menjual tidak ada kewajiban notaris untuk datang ke lapangan, notaris hanya mengecek formal saja;
- Bahwa setahu Saksi, fungsi notaris sebagai pejabat untuk melakukan perbuatan hukum salah satunya membuat kuasa menjual;
- Bahwa sebelum jual beli antara Ibu Jamilah dengan Pak Andi Darmawan, terlebih dahulu Saksi mengecek ke BPN;
- Bahwa terhadap bukti T-7, setahu Saksi PPJB antara Pak Mahmud kepada Pak Andi Darmawan, sedangkan kuasa menjual dari Ibu Jamilah kepada Pak Mahmud, dari Pak Mahmud kepada Pak Andi tidak langsung membuat akta jual beli karena mungkin ada prosedur yang belum dipenuhi untuk akta jual beli makanya antara Pak Mahmud dan Pak Andi melakukan perikatan jual beli dahulu;
- Bahwa Saksi pernah bersaksi terhadap perkara yang digugat oleh Pak Andi Darmawan;
- Bahwa terhadap bukti P-15, Saksi membenarkan pernah bersaksi untuk perkara yang digugat oleh Pak Andi;
- Bahwa hari ini persiapan Saksi lebih matang daripada waktu itu, karena

Halaman 44 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



saat itu sangat mendadak sekali dipanggil dan tidak membawa berkas dan ketika menjawab seperti di luar kuasa Saksi karena tidak melihat minuta tetapi yang penting sebagai notaris para penghadap pasti berhadapan dengan Saksi, jadi berdasarkan data yang ada di kantor dan berdasarkan bukti bahwa saya tanda tangan di rumah mereka dan mereka tanda tangan di hadapan Saksi;

- Bahwa saat Saksi datang ke rumah Ibu Jamilah dengan Pak Mahmud dan Pak Andi darmawan, keadaan Ibu Jamilah sehat seperti saat ini;
- Bahwa terhadap bukti P-13, Saksi tidak ingat tentang KTP Ibu Jamilah;
- Bahwa setahu Saksi, balik nama di BPN itu memang sudah satu kesatuan dan kewajiban PPAT maka kewajiban notaris langsung proses balik nama di Kantor Pertanahan Kota Palembang dan itu sudah ada aturannya;
- Bahwa perihal sertipikat tersebut masih di BTN Syariah, Saksi sekedar bertanya lisan, sertipikatnya di mana dan yang penting ketika mau proses jual beli, sertipikat itu diserahkan kepada notaris untuk dilakukan pengecekan;
- Bahwa Saksi tidak menanyakan kenapa tidak ada roya dari BTN Syariah karena bukan kapasitas Saksi untuk bertanya;
- Bahwa setahu Saksi, dilihat dahulu siapa yang berwenang membuat akta, dalam hal ini karena Pak Andi sudah melakukan jual beli dengan Pak Mahmud maka dia melakukan akta jual beli berdasarkan PPJB dan dalam PPJB-nya Pak Mahmud bertindak berdasarkan kuasa menjual dari Ibu Jamilah;
- Bahwa setahu Saksi, itu diperbolehkan kemudian kuasanya berdasarkan secara Notaris semuanya, bahwa ketika membuat akta itu kita harus dasarnya dokumen yang berbentuk akta notariil;
- Bahwa berdasarkan PPJB yang sebelumnya telah dibuat berdasarkan kuasa menjual, setahu Saksi diperbolehkan kemudian kuasanya dibuat secara notaris semua, bahwa ketika membuat akta dasarnya adalah dokumen yang berbentuk akta notariil;
- Bahwa kenapa tidak dilakukan tanda tangan di kantor notaris, setahu

Halaman 45 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Saksi diperbolehkan dan Saksi sebagai pejabat negara bisa melakukan pengikatan di mana saja asal dalam wilayah kerja notaris, wilayah kerja Saksi adalah provinsi Sumatera Selatan, jadi bisa tanda tangan akta notarisnya di Lahat, Muara Enim, yang penting berhadapan langsung dengan para pihak;

- Bahwa Saksi mengenal para pihak berdasarkan KTP, kenal dengan Pak Andi Darmawan berdasarkan KTP ketika diperlihatkan KTP-nya, Ibu Jamilah dan suaminya juga begitu dan tanda tangan di hadapan Saksi, Saksi yakin itu mereka di luar itu Saksi tidak tahu jika mereka mempunyai KTP lain;
- Bahwa seingat Saksi, kondisi Ibu Jamilah saat itu sehat seperti di foto dan mengerti akta yang ditandatangani;
- Bahwa seingat Saksi, Pak Andi Darmawan dan Pak Mahmud datang ke kantor menyampaikan maksudnya dan membawa fotokopi, seperti biasa Saksi bertanya pertanyaan formal standar;
- Bahwa seingat Saksi, yang dikatakan Pak Andi Darmawan saat datang ke kantor Saksi, pasti mau jual beli;
- Bahwa seingat Saksi, ketika siapapun yang datang ke kantor pasti menyatakan maksud mereka, dalam hal Pak Andi dan Pak Mahmud bahwa Pak Andi mau membeli bangunan punya Pak Mahmud, setelah itu Saksi periksa lagi dokumen-dokumen yang diperlukan sehingga terjadinya untuk transaksi setelah diperiksa sertipikat atas nama Jamilah dan dijelaskan prosedurnya seperti apa;
- Bahwa setahu Saksi, kuasa menjual yang bisa dipakai adalah kuasa menjual yang didampingi dengan sertipikat asli;
- Bahwa setahu Saksi, kuasa menjual berbeda dengan pengikatan jual beli, kuasa menjual hanya surat kuasa saja dan itu bisa dicabut kapan saja;
- Bahwa setahu Saksi, akta jual beli dengan dasar peralihan hak tidak mungkin dibatalkan karena sertipikat aslinya ada;

2. Idil Fitriyah

- Bahwa Saksi disuruh datang oleh Pak Andi Darmawan dalam rangka

Halaman 46 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



mau rehab;

- Bahwa Saksi kerja sebagai kontraktor;
- Bahwa saat Saksi datang ke lokasi, posisinya itu terpagar, ada pintu kaca jendela;
- Bahwa setahu Saksi, tahun 2021 waktu Saksi cek ke town house milik Pak Andi tidak ada penghuninya atau kosong;
- Bahwa setahu Saksi, di lokasi sudah ada bangunan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sebelumnya ada bangunan atau tidak;
- Bahwa tentang batas-batas tanahnya, Saksi tidak mengetahui karena waktu itu tidak jadi rehab dan hanya cek lokasi saja;
- Bahwa setahu Saksi, lokasi tanah Pak Andi ada di Seduduk Putih;
- Bahwa setahu Saksi, di sebelah tanah Pak Andi ada bangunan seperti dak;
- Bahwa Saksi tidak menanyakan kepada Pak Andi siapa pemilik dak tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, waktu itu Saksi hanya melihat saja rumahnya;
- Bahwa seingat Saksi, saat itu tidak jadi dibangun karena saat Saksi masuk lagi, gemboknya sudah diganti;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan ke Pak Andi siapa yang mengganti gemboknya;
- Bahwa Saksi membenarkan gambar dak yang diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa setahu Saksi, sebelumnya sudah ada dak;
- Bahwa saat Saksi di lokasi, Saksi tidak pernah foto-foto;

Tergugat II Intervensi I tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa, Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada Hari Senin tanggal 15 Juli 2024;

Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 29 Juli 2024;

Halaman 47 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 putusan a quo;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah dalam perkara a quo adalah:

1. Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Damawan (vide Bukti P-16, T-01,T-02=T.II Inter-2=T.II.Inter1-7);
2. Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan (vide Bukti P-17, T-03,T-04=T.II Inter-3=T.II.Inter 1-8);

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara a quo, dengan adanya permohonan dari pemegang sertipikat hak milik objek sengketa, berdasarkan Penetapan Nomor 15/G/2023/PTUN.PLG, tanggal 21 Mei 2024 telah didudukkan Pihak Ketiga atas nama Andi Darmawan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara a quo dan PT.Bank CIMB Niaga TBK sebagai Kreditur berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Nomor : 010/PP/27000/21/2/0521 tanggal 31 Mei 2021 dengan Andi Darmawan, berdasarkan Penetapan Nomor 15/G/2023/PTUN.PLG, tanggal 10 Juli 2024 telah didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya dimana selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi, Tergugat II Intervensi I juga telah mengajukan jawaban namun hanya memuat materi mengenai pokok perkara dan oleh karenanya sebelum mempertimbangkan terhadap pokok perkara, Pengadilan terlebih dahulu

Halaman 48 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat

- Gugatan Penggugat merupakan kewenangan Pengadilan Negeri

Eksepsi Tergugat II Intervensi

- Gugatan Penggugat merupakan kewenangan Pengadilan Negeri

Menimbang, bahwa sebelum pertimbangan pokok perkara, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengaturan tentang eksepsi terdapat pada Pasal 77 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;
2. Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;
3. Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa”;

Eksepsi Tergugat II Intervensi

Menimbang, bahwa Eksepsi yang disampaikan oleh Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi sebagaimana termuat dalam Jawabannya, pada pokoknya adalah: Eksepsi Kompetensi Absolut, maka akan dibahas secara bersamaan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat halaman 6 angka 3 menyatakan bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 12086/8 Ilir/2023 tanggal 2 Oktober 2013 Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m² atas nama pemegang hak Andi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darmawan, dan Sertifikat Hak Milik No. 12087/8 Ilir/2012 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan, maka hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi penggugat diantaranya penggugat kehilangan hak untuk mendapatkan objek gugatan, tidak dapat memperoleh pinjaman kredit perbankan, tidak dapat melakukan penjualan tanah objek sengketa dan penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dikarenakan sejak objek sengketa dikuasai penggugat telah dilakukan renovasi bangunan sejak tahun 2017 hingga 2022.

Menimbang, bahwa Tergugat II intervensi dalam eksepsi pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat halaman 6 angka 3 menyatakan bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 12086/8 Ilir/2023 tanggal 2 Oktober 2013 Surat Ukur No. 72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan, Sertifikat Hak Milik No. 12087/8 Ilir/2012 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No. 73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan yang merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik 1732 tanggal 2 Mei 1981 Surat Ukur No. 1514/1981 tanggal 19 Maret 1981 luas 1290 m² tersebut dengan cara melakukan balik nama kepada Andi Darmawan, maka hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi penggugat diantaranya penggugat kehilangan hak untuk mendapatkan objek gugatan, tidak dapat memperoleh pinjaman kredit perbankan, tidak dapat melakukan penjualan tanah objek sengketa dan penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) dikarenakan sejak objek sengketa dikuasai penggugat telah dilakukan renovasi bangunan sejak tahun 2017 hingga 2022.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, diketahui bahwa kewenangan masing-masing peradilan di bawah Mahkamah Agung Republik Indonesia telah dibagi-bagi berdasarkan empat lingkungan peradilan yang masing-masing memiliki kewenangan mengadili yang berbeda satu dengan lainnya;

Halaman 50 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pengertian Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 47 tersebut diatur dalam Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut : 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;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan 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, ditambah Pasal 1 Angka 7 jo Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, diatur bahwa suatu keputusan dapat dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara, apabila memuat unsur-unsur sebagai berikut;

1. Suatu penetapan tertulis (juga mencakup tindakan faktual);
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Badan dan/atau Pejabat tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya);
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB); Bersifat konkret, individual, dan final (bersifat final dalam arti lebih luas);
5. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (juga keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum);
6. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Halaman 51 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan diatas, sengketa tata Usaha Negara harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Objek yang disengketakan haruslah berupa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maupun Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Subjek yang bersengketa haruslah antara Orang atau Badan Hukum Perdata sebagai Penggugat dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan KTUN yang digugat sebagai Tergugat;
3. Esensi sengketanya haruslah timbul dalam Bidang Hukum Tata Usaha Negara atau Hukum Administrasi Negara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati ketentuan hukum sebagaimana diuraikan di atas kemudian dihubungkan dengan objek sengketa, diperoleh fakta hukum bahwa objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa penerbitan peralihan Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Damawan (vide Bukti P-16, T-01,T-02=T.II Inter-2=T.II.Inter1-7);Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan (vide Bukti P-17, T-03,T-04=T.II Inter-3=T.II.Inter 1-8);

Halaman 52 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa telah memenuhi seluruh unsur kumulatif sebagai suatu keputusan tata usaha negara seperti diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditambah Pasal 1 Angka 7 jo Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan tidak pula dikecualikan pengertiannya sebagai suatu keputusan tata usaha negara yang dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang pada pokoknya mengatur bahwa Pengadilan baru berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa prosedur upaya administratif harus menggunakan peraturan dasarnya dan apabila peraturan dasarnya tidak mengatur, maka menggunakan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dimana hal tersebut diatur pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyebutkan:

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati objek sengketa dalam perkara a quo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dibidang

Halaman 53 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka peraturan yang relevan sebagai dasar untuk melakukan Upaya Administratif adalah peraturan yang mengatur tentang Pertanahan;

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Pasal 78 :

- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;
- (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;

Halaman 54 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



- (3) Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), banding dianggap dikabulkan;
- (6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-24 Penggugat telah mengajukan keberatan secara tertulis yang ditujukan kepada Tergugat tanggal 29 Februari 2024 berkenaan dengan objek sengketa a quo dan tidak ada tanggapan dari Tergugat, selanjutnya Penggugat mengajukan dan mendaftarkan gugatannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, sehingga Pengadilan berkesimpulan Penggugat sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang sudah melakukan Upaya Administratif keberatan terlebih dahulu berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa mengenai subjek hukum orang (naturlijke person) dalam sengketa ini, Penggugat adalah Andi Darmawan, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m² atas nama pemegang hak Andi Damawan (vide Bukti P-16, T-01, T-02=T.II Inter-2=T.II.Inter1-7) dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m² atas nama pemegang hak Andi Darmawan (vide Bukti P-17, T-03,T-04=T.II Inter-3=T.II.Inter 1-8);

Menimbang, bahwa yang menjadi Tergugat dalam sengketa ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang yang merupakan Pajabat Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara dalam ranah kekuasaan eksekutif yang mempunyai kewenangan administratif terhadap objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa a quo sudah memenuhi unsur suatu keputusan tata usaha negara, terhadap objek sengketa tersebut juga telah ditempuh upaya administratif berupa keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang dan pihak yang bersengketa juga sudah memenuhi kriteria pihak yang dapat bersengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi untuk menentukan apakah sengketa tata usaha negara yang timbul antara Para Pihak, masuk dalam ruang lingkup kompetensi absolut atau kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya lebih lanjut untuk menguji hal tersebut Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat ditafsirkan secara normatif bahwa pokok persengketaan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah pengujian keabsahan keputusan tata usaha negara dengan dasar pengujian berupa peraturan perundang-undangan atau asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan tuntutan pokok agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa karena dalam penerbitannya terdapat cacat prosedur dan cacat substansi serta bertentangan dengan (i) asas Kejujuran dan Keterbukaan, (ii) asas Kecermatan, (iii) asas Profesionalitas (iv) asas Ketidakberpihakkan dan asas tidak menyalahgunakan kewenangan.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Mempelajari dengan seksama Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi I, bukti surat dan saksi diajukan para pihak dipersidangan dan mempertimbangkan hasil Pemeriksaan setempat dan Pengakuan Para

Halaman 56 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



pihak dipersidangan maka pengadilan memperoleh Fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Djamilah telah memberikan kuasa Menjual Nomor 334 dan Nomor 335 Kepada M.Machmud untuk menjual hak miliknya berupa: Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama Djamilah (Vide Bukti P- 3) dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama Djamilah (Vide Bukti P-2);
2. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2016 M.Machmud,SE telah Mengadakan Surat Perjanjian Jual Beli Town house di komplek Pratama Town house dengan Chandra Wijaya dengan harga jual beli sebesar Rp.780.000.000, (Vide Bukti P-1);
3. Bahwa pada 17 Januari 2017 Penggugat telah melakukan Perikatan Jual Beli dengan M. Machmud terhadap Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama Djamilah yang dituangkan dalam perikatan jual beli Nomor 05 (Vide Bukti P-4) dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama Djamilah yang dituangkan dalam perikatan jual beli Nomor 06 (Vide Bukti P-5);
4. Bahwa sebagaimana Kesepakatan mengenai waktu pelunasan pembayaran Chandra Wijaya (Suami Penggugat) telah melakukan pelunasan Pembayaran dibuktikan dengan Kwitansi Pembayaran pada tanggal 30 Mei 2016 sebesar 150.000.000, tanggal 10 Juni 2016 sebesar 100.000.000,-, pada tanggal 07 september 2016 sebesar 159.000.000,-, tanggal 10 September 2016 sebesar 130.000.000,- pada tanggal 25 Oktober 2016 sebesar Rp.53.000.000 dan 17 Januari 2017 sebesar 156.000.000,- (Vide Bukti P-6,P-7, P-8, P-9,P-10 dan P-11);
5. Bahwa Mahmud sebagai pihak kuasa Penjual Bangunan Town House berikut sebidang tanah kosong tidak pernah menyerahkan Sertipikat

Halaman 57 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



yang menjadi obyek sengketa, sehingga penggugat mengajukan Upaya Hukum Pidana dipengadilan Negeri dan Telah Dihukum Penjara Selama 2 tahun Penjara (Vide Bukti P-29 dan P-31);

6. Bahwa terdapat surat Kuasa menjual Nomor 61 tanggal 29 Mei 2021 antara Djamilah dengan M. Machmud Untuk menjual hak miliknya berupa Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama Andi Darmawan dan Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama Andi Darmawan yang di tanda tangani Notaris Dian Saraswati,SH (Vide Bukti P-12=T-8=T.II Inter I-4)
7. Bahwa dihadapan Notaris Dian Saraswati pada tanggal 31 Mei 2021 telah mengadakan Pengikatan untuk Jual Beli No.68 antara Machmud dengan Andi Darmawan terhadap sertipikat yang menjadi obyek sengketa A quo (Vide Bukti T-7) kemudian ditanda lanjuti dengan akta jual beli Nomor 688/2021 4 Juni 2021 terhadap Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Damawan dan akta jual beli Nomor 689/2021, tanggal 04 Juni 2021 terhadap Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan (Vide Bukti T-5=T.II. Inter.1-2 dan Vide Bukti T-6=T.II. Inter.1-3);
8. Bahwa terhadap sertipikat yang menjadi Obyek sengketa A quo Tergugat II Intervensi I telah diagunkan kepada PT.Bank CIMB Niaga TBK atas Perjanjian Pembiayaan No.010/PP/27000/21/2/0521 tanggal 31 Mei 2021 (Vide Bukti T.II Inter.I-1, T.II Inter.I-4, T.II Inter.I-5 dan T.II Inter.I-6);
9. Bahwa sudah ada putusan Perdata No.187/Pdt.G/2023/PN Plg dengan Amar Gugatan tidak diterima karena kurang Pihak tidak ikut sertakan Djamilah selaku Pemilik dan Penjual SHM yang menjadi obyek sengketa.



Namun dari putusan tersebut belumlah terdapat kaidah hukum tentang kepemilikan tanah. (Vide ide bukti P-15);

10. Bahwa berdasarkan Pengakuan Para Pihak, Keterangan saksi dan Pemeriksaan setempat dalam persidangan a quo dapat dipastikan bahwa lahan yang didalilkan terdapat kepentingan Penggugat dengan lahan yang dimaksudkan dalam obyek sengketa a quo adalah lahan yang sama sehingga tidak terdapat keadaan error in objecto dalam perkara A Quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 suami Penggugat dengan M. Machmud telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli Town house di Komplek Pratama Townhose pada tanggal 30 Mei 2016, seharga RP.780.000.000,- dan telah disepakati terhadap pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap selama sepuluh bulan dan pada tanggal 17 Januari 2017 Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap pembayaran Town House (vide Bukti.P-6-P-11);

Menimbang, bahwa Djamilah telah memberikan Kuasa Menjual Nomor 334 dan Nomor 335 tanggal 31 Oktober 2013, Kepada M. Machmud dihadapan Notaris Husnawati,SH. Dan berdasarkan Surat Kuasa Jual, Machmud dan Pengugat telah melakukan Perikatan Jual Beli Nomor 05 dan 06 tanggal 17 Januari 2027 di Depan Notaris Rolly. SH.M.Kn (vide Bukti P-2 dan P-3):

Menimbang, bahwa Tergugat Dan Tergugat II Intervensi juga mendalilkan yang menjadi dasar diterbitkan obyek sengketa a quo berawalan dari akta Kuasa menjual Nomor 61 tanggal 29 mei 2021 di depan Notaris Dian Saraswati, SH.dari Djamilah untuk menjual dua bidang Tanah yang menjadi obyek sengketa a Quo beserta bangunan kepada M. Machmud (Vide Bukti T-8):

Menimbang, bahwa berdasarkan akta Kuasa Menjual Nomor 61 tanggal 29 Mei 2021 Kemudian M. Machmud melakukan Pengikat untuk Jual Beli Nomor 68 dengan Andi Darmawan, kemudian ditindak lanjuti akta Jual Beli Nomor 688/2021 tanggal 04 Juni 2021 dengan Sertipikat Hak Milik No.12086/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.72/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 180 m2 atas nama pemegang hak Andi Damawan

Halaman 59 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan akta Jual Beli Nomor 689/2021 tanggal 04 Juni 2021 Sertipikat Hak Milik No.12087/8 Ilir/2013 tanggal 2 Oktober 2013, Surat Ukur No.73/8 Ilir/2012 tanggal 15 Mei 2012, luas 182 m2 atas nama pemegang hak Andi Darmawan (Vide Bukti T-5=T.II.Inter.1-2 dan Vide Bukti T-6=T.II.Inter.1-3);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 telah mengadakan Perjanjian Pembiayaan Nomor : 010/PP/27000/21/2/0521 tanggal 31 Mei 2021 dengan PT.Bank CIMB Niaga TBK. Sebagai jaminan terhadap Pembiayaan tersebut telah diagunkan sertipikat yang menjadi obyek sengketa A quo (Vide Bukti T.II Intervensi I-1, T.II Intervensi I-4, T.II Intervensi I-5 dan T.II Intervensi I-6):

Menimbang, bahwa Berdasarkan Fakta diatas lebih spesifik dari Penguraian asas Muasal klaim pemilikan Lahan/tanah objek sengketa antara Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat II Intervensi sebagaimana diuraikan diatas adalah adanya Fakta bahwa Djamilah dua kali memberikan Kuasa Menjual kepada M. Machmud. M. Machmud melakukan Perikatan Jual Beli dilahan yang sama sebanyak dua kali Pertama Kepada Penggugat kedua Kepada Tergugat II Intervensi (vide Bukti P-2, P-3, P-4,P-5, T-7 dan T-8);

Menimbang, bahwa berdasarkan Fakta Hukum sebagaimana diuraikan diatas bahwa alas Penggugat dan Tergugat II Intervensi sebagai item administrasi terbitnya obyek sengketa berasalan dari orang yang sama serta batas-batas yang sama dan terkait letak tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa, sehingga dapat disimpulkan bahwa diatas tanah yang sama terdapat dua pengakuan hak yaitu objek sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat yang merujuk Pihak Tergugat II Intervensi sebagai Pemegang hak dan disatu sisi pihak penggugat yang mengklaim hak atas tanah yang dimaksud;

Menimbang, bahwa Pengadilan Perlu menyelaraskan Putusan penilai pada kaidah-kaidah yang terdapat dalam Yurisprudensi dengan Pada Mahkamah agung di bawah Ini;

1. Perkara Nomor: 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, yang kaidah Hukumnya menyatakan "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

Halaman 60 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru”;

2. Perkara Nomor: 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999, yang Mahkamah Agung Republik Indonesia kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata”;
3. Perkara Nomor: 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”; Mahkamah Agung Republik Indonesia
4. Perkara Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”;

Menimbang, bahwa dari kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi tersebut di atas jika dikaitkan dengan sifat sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi I sudah memasuki ranah hukum perdata, Pengadilan Berpendapat bahwa sengketa haruslah diselesaikan terlebih dahulu di Lembaga Peradilan Umum untuk nantinya didapat bukti lebih lanjut berdasarkan Hukum apakah Sertipikat Hak Milik (objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah diterbitkan atas nama orang atau pemegang hak yang sah menurut hukum atau sebaliknya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Hukum tersebut diatas, Pengadilan memperoleh Kesimpulan hukum sengketa antara penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi I tidak termasuk sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena esensi atau sifat sengketa terkait dengan persoalan kepemilikan, oleh karena itu pengadilan Tata Usaha

Halaman 61 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Palembang tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo, maka sudah sepatutnya Eksepsi Tergugat Dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut diterima dan Pengadilan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tidak berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa a quo dan selanjutnya gugatan penggugat dinyatakan tidak diterima sebagaimana ketentuan Pasal 97 ayat (7) huruf c. Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terhadap Formal Gugatannya serta pokok Perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak diterimanya gugatan penggugat tersebut, sesuai ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah yang tercantum dalam Amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan dalam Pasal 100 Jo. Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak, namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini sedangkan bukti-bukti lain dipertimbangkan untuk tidak digunakan dalam perkara ini dan tetap dilampirkan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

Halaman 62 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG

Disclaimer

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



MENGADILI

EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang Kompetensi Absolut;

POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara sebesar RP.1.860.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah);
- Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2024, oleh kami M. USAHAWAN, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, DAILY YUSMINI, S.H., M.H. dan BERNELYA NOVELIN NAINGGOLAN, 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 Selasa, tanggal 6 Agustus 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh ARI HENDRAWAN, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, serta dihadiri oleh para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM ANGGOTA,

Ttd.

Daily Yusmini, S.H., M.H.

Ttd.

Bernelya Novelin Nainggolan, S.H.

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd.

M. Usahawan, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Halaman 63 dari 64 halaman Putusan Nomor 15/G/2024/PTUN.PLG



Ari Hendrawan, S.H., M.H.

RINCIAN BIAYA PERKARA :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	:	Rp	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara	:	Rp	150.000,-
3. Biaya Pengarsipan Berkas In Aktif	:	Rp	50.000,-
4. Biaya Panggilan	:	Rp	270.000,-
5. Biaya PNBP	:	Rp	30.000,-
6. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.300.000,-
7. Biaya Hak Redaksi Putusan	:	Rp	10.000,-
8. Biaya Materai	:	Rp	20.000,-
JUMLAH	:	Rp.	1.860.000,-

(satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah)