



**PUTUSAN**  
**NOMOR : 176 / G / 2018 / PTUN.SBY.**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara Pemeriksaan biasa yang bersidang di gedung yang telah disediakan untuk itu di Jalan Raya Ir. Juanda Nomor : 89 Gedangan, Sidoarjo, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam sengketa Tata Usaha Negara antara : -----

**BUDIARTI SANTI**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Dewi Sri Nomor 7X Lingkungan, Abianbase Kuta, Kelurahan/Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, yang dalam hal ini memberi Kuasa Khusus kepada :-----

1. RIELEN PATTIASINA, B.Sc., S.H. ;-----
2. SOETRISNOWATI, S.H. ;-----
3. ONDO A.D. SIMARMATA, S.H. ;-----
4. ARIEF RIDHO WEGITAMA, S.H. ;-----
5. JB. INDRA HAGAI SINURAYA, S.H. ;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Para Advokat pada RIELEN & PARTNERS, LAW OFFICE, ADVOCATES & LEGAL CONSULTANS, beralamat di Jalan Pintu Air Nomor 7 Blok B 6, Komplek Mitra Pasar Baru, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Oktober 2018, selanjutnya disebut

Halaman 1 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



sebagai .....

**.PENGGUGAT ;**

**M e l a w a n :**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, berkedudukan di

Jalan. Taman Puspa Raya D/10, Komplek Citraraya

Surabaya, yang dalam perkara ini memberi Kuasa

Khusus kepada : -----

1. AGUS HARIJANTO, S.H., M.Hum. ; -----

2. SARUL ISWANDI, S.H. ; -----

3. ARIS SUBAGYO, S.H. ; -----

4. ARIEF BUDI SETIAWAN, S.T. ; -----

5. AGUS ZAENURI ; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Pegawai Negeri Sipil (PNS), berkantor di Jalan

Taman Puspa Raya D/10, Komplek Citraraya

Sambikerep Surabaya, Berdasarkan Surat Kuasa

Khusus Nomor: 5278/SKK/35.78/XI/2018, tertanggal

14 November 2018, Selanjutnya disebut

sebagai .....

**.TERGUGAT ;**

**DAN : -----**

**HANDOKO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, tempat

tinggal Jalan Buana Raya Nomor 3X, Kav.5, Buana

Desa, Padang Sambian, Denpasar Barat, Kota

Denpasar;-----

-

Dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada :

Halaman 2 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



1. I KETUT NGURAH WIRAKUSUMA, S.H., M.H.,  
CLA ;-----

2. I PUTU GEDE DARMAWAN, S.H., M.H. ;-----

3. AGUS GUNAWAN PUTRA, S.H. ;-----

4. THESY OCTARINI SIREGAR, S.H. ;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat AWP Law Office, beralamat di Jalan Badak Agung IV A Nomor 9 Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut ;-----

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara :-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 176/PEN-MH/2018/PTUN.SBY Tanggal 05 November 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut;-----

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 176/PEN-MH/2018/PTUN.SBY Tanggal 18 Desember 2018 tentang Penunjukan Penggantian Susunan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut;-----

3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 176/PEN-PP/2018/PTUN.SBY tertanggal 06 November 2018 tentang penetapan hari Pemeriksaan Persiapan;-----

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 176/PEN-HS/2018/PTUN.SBY. tertanggal 18 Desember 2018 tentang Penetapan Hari Sidang ;-----

Telah mendengar para pihak yang bersengketa;-----

Halaman 3 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Telah memeriksa dan mempelajari alat-alat bukti berupa surat-surat yang diajukan oleh para pihak dan saksi yang diajukan di persidangan; -----

**TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 31 Oktober 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 1 November 2018 dengan register perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY. yang telah diperbaiki dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 18 Desember 2018 dengan mengemukakan alasan-alasan gugatan sebagai berikut:-----

**I. OBJEK GUGATAN -----**

Pencatatan nama pemegang hak dalam "Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966, Kelurahan Babakan, diterbitkan tanggal 22 Januari 2013, yang terletak di Jl. Pakuwon Indah, Lontar Timur No. 3-5 {Waterplace Residence It.XXI (tower b) Unit B/18A-18A (B18.A.18A)}, luas 69,91 M2, atas nama Handoko ; -----

**II. TENTANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN -----**

Bahwa Penggugat baru mengetahui pada tanggal 24 Oktober 2018 Subjek dan Objek dlam harta bersama, yaitu "Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966, Kelurahan Babakan, diterbitkan tanggal 22 Januari 2013, yang terletak di Jl. Pakuwon Indah, Lontar Timur No. 3-5 {Waterplace Residence It.XXI (tower b) Unit B/18A-18A (B18.A.18A)}, luas 69,91 M2, atas nama Handoko". Yang dibeli pada tahun 2014 oleh Handoko dari Yanto Limantono didalam perkawinan Penggugat dengan Handoko ; -----

Bahwa atas alasan tersebut Penggugat telah mendaftarkan gugatan atas objek gugatan dalam perkara a quo melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 1 November 2018, sesuai dengan

Halaman 4 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan  
Tata Usaha Negara. -----

III. KEWENANGAN

MENGADILI

-----  
Bahwa dalam hal ini sebagaimana dimaksud dalam 1 angka 9 Undang-  
Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara  
adalah:-----

-  
" 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, invidual dan  
final yang menimbulkan akibat hokum bagi seseorang atau badan hokum  
perdata.

-----  
Dalam hal ini yang dimaksud pasal 1 angka 9 diatas adalah sebagaimana  
dimaksud Objek gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat.-----

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat  
sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 30  
tahun 2014 tentang Adminstrasi Pemerintahan yaitu :-----

" Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata  
Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya  
disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikelaurkan oleh Badan  
dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggarakan pemerintahan."

-----  
Bahwa Objek gugatan adalah produk dari Tergugat.-----



Bahwa Objek gugatan dalam perkara a quo adalah sebagaimana dimaksud dalam pasal 87 Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu :-----

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 harus dimaknai sebagai :-----

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual ;-----
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislative, yudikatif, dan penyelenggara Negara lainnya ;
- c. Berdasarkan ketentuan ketentuan perundang-undangan dan AUPB ;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas ; -----
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat ;-----

Bahwa atas dasar alasan diatas mengenai Objek gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat penetapan tertulis, mengikat dan final, sehingga Penggugat merasa bahwa perkara a quo telah tepat jika didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. -----

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT-----

1. Bahwa Objek gugatan yang diterbitkan Tergugat adalah dibeli dalam masa perkawinan antara Penggugat dengan Handoko pada tahun 2014 yang dibeli dari Yanti Limantono dan diketahui telah berubah nama menjadi Handoko dan telah didaftarkan kepada Tergugat.-----
2. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2017, Penggugat dan Handoko resmi bercerai dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Kelas I A



dan telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga objek gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat hanya atas nama Handoko, yang membuat Penggugat kemungkinan besar kehilangan haknya atas objek gugatan dalam perkara a quo tersebut.-----

3. Bahwa apabila ada jual beli terhadap objek gugatan dalam perkara aquo setelah perceraian, Penggugat dapat mengalami kerugian dan tidak bisa menggugat harta gono gini selama masa perkawinan.-----

4. Bahwa dimana objek gugatan dalam perkara aquo adalah harta

bersama, baik yang termasuk harta bergerak maupun tidak bergerak lainnya. -----

5. Bahwa hal penting yang dimaksud Penggugat dalam gugatan ini adalah melakukan pembatalan/pencoretan pencatatan pemegang hak dalam nama : -----

“Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966, Kelurahan Babakan, diterbitkan tanggal 22 Januari 2013, yang terletak di Jl. Pakuwon Indah, Lontar Timur No. 3-5 {Waterplace Residence Lt.XXI (tower b) Unit B/18A-18A (B18.A.18A)}, luas 69,91 M2, atas nama Handoko “.-----

6. Bahwa Penggugat mempunyai kepentingan dalam gugatan ini atas hak Penggugat dan demi masa depan anak-anak Penggugat hal ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu : -----

“1) Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang

Halaman 7 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”-----

V. POSITA/ALASAN GUGATAN-----

1. Bahwa Penggugat adalah istri yang sah dari Handoko, dengan Akta Perkawinan Nomor 000031/B3/2007, tanggal 08 Juli 2007, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Bandung, Provinsi Bali. -----
2. Bahwa pada tanggal 17 April 2017 Handoko mengajukan gugatan serai kepada Penggugat (Budiarti Santi) yang kemudian diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar Kelas I A pada tanggal 24 Oktober 2017, dengan Putusan Nomor 291/Pdt.G/2017/PN.Dps. Sebelum gugatan perceraian, Handoko telah mengambil dan membawa 3 (tiga) buah brankas beserta seluruh isinya dari tempat kediaman Penggugat dan Handoko tinggal. -----
3. Bahwa awalnya Penggugat tidak mengira akan terjadi seperti ini dan masih percaya dengan Handoko setelah perceraian putus, karena dijanjikan akan diberikan sebagian harta yang mereka punya yang didapat selama dalam perkawinan. -----
4. Bahwa Penggugat baru mengetahui objek gugatan dalam perkara aquo ini pun setelah bercerai, dan merasa sangat sedih karena selama perkawinan sudah sangat percaya penuh dan semata mata Penggugat memperjuangkan hal ini untuk masa depan anak-anak dan keluarga. -----
5. Bahwa apabila adanya jual beli/peralihan hak atas objek gugatan atau transaksi-transaksi yang dilakukan mulai tanggal 25 Oktober 2017 atau setelah tanggal 25 Oktober berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas I A dengan Putusan Nomor

Halaman 8 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



291/Pdt.G/2017/PN.Dps. pada tanggal 24 Oktober 2017, maka transaksi-transaksi tersebut adalah tidak sah dan tidak mendapat persetujuan dari Penggugat serta masuk ke dalam ranah melawan Hukum terkait harta gono gini.-----

6. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan yang terdapat pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 menegaskan bahwa cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah, kesalahan subyek dan/atau obyek hak dan kesalahan lain dalam penerapan perundang-undangan.-----

Bahwa Tergugat melanggar atau tidak memperhatikan kepentingan Penggugat dengan telah menerbitkan objek gugatan hanya atas nama Handoko dalam perkara aquo telah tidak cermat karena sertipikat tersebut berada dalam jaminan bank atau pihak ketiga yang dimana Penggugat tidak pernah menandatangani perjanjian kredit/perjanjian apapun terhadap objek gugatan.-----

7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2453K/Pdt/1984 tanggal 24 Desember 1985 Jo. Pasal 136 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 menentukan, bahwa pengagunan harta bersama harus atas persetujuan kedua belah pihak (suami dan istri).Oelh karena penyerahan harta bersama sebagai agunan kredit bank tanpa persetujuan suami atau istri tidak mempunyai kekuatan

Halaman 9 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



hukum, maka perjanjian pengikatnya adalah tidak sah dan karenanya batal menurut hukum. -----

Dalam hal ini Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan objek gugatan dalam perkara aquo ke atas nama Handoko karena objek gugatan tersebut dijaminan kepada pihak ketiga melalui perjanjian Kredit yang mana hal ini Penggugat sama sekali tidak pernah menandatangani perjanjian kredit apapun sehingga tindakan Tergugat bertentangan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2453K/Pdt/1984 tanggal 24 Desember 1985 Jo. Pasal 136 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 atau dapat dikatakan dapat dibatalkan terhadap Penerbitan atas objek gugatan.-----

8. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 tahun 1997 pasal 31 ayat (4) menyebutkan, “ Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.”-----

Dalam hal ini Tergugat telah keliru dan tidak memperhatikan PP Nomor 24 tahun 1997 terkait pendaftaran atas tanah dan penerbitan sertipikat atas objek gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 PP No. 24 tahun 1997 yang dimana Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan dalam hak bersama terhadap objek gugatan.

9. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan yang terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan : -----

Halaman 10 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Ayat (1) : Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.-----

Ayat (2) : Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.-----

Bahwa berdasarkan bukti kepemilikan objek gugatan yang terdaftar dan tercatat atas nama Handoko, tidak pernah ada diketahui oleh Penggugat mengenai peralihan, penghapusan dan/atau pembebanan hak tanggungan atas objek gugatan, sehingga seharusnya Tergugat tidak menerbitkan bukti kepemilikan baru berupa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam bentuk Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun kepada atas nama Handoko.-----

10. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu :-----

a. Asas Legalitas Penyelenggaraan Pemerintahan-----

Asas ini diwajibkan setiap penyelenggara Negara dalam menjalankan tugasnya harus menegakkan akuntabilitas pemerintah, maka setiap kegiatan dan tindakan harus berlandaskan peraturan yang berlaku serta sesuai dengan tujuan pengaturannya. -----

Bahwa yang terjadi adalah terkait dengan Keputusan aquo yang diambil Tergugat justru tidak berpedoman pada UUPA dan peraturan terkait dengan pendaftaran tanah sehingga menimbulkan kerugian yang sangat nyata kepada Penggugat akibat keputusan yang diambil Tergugat. -----

Halaman 11 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



b. Asas Bertindak

Cermat-----

Asas bertindak cermat, asas ini menghendaki pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara. Dalam menerbitkan keputusan, pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua factor yang terkait dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, mempertimbangkan akibat hukum yang timbul dari keputusan. -----

Bahwa yang terjadi adalah terkait dengan keputusan aquo yang diambil Tergugat sama sekali tidak cermat dalam mengambil keputusan dan juga tidak berpedoman pada UUPA dan Peraturan terkait seperti PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 yang terkait dengan pendaftaran tanah serta tidak memperhatikan adanya keputusan tata usaha Negara sebelumnya yang pernah ada yang telah memberikan hak milik atas bidang-bidang tanah aquo kepada Penggugat.-----

c. Asas Kepastian Hukum-----

Asas Kepastian hukum memiliki dua aspek, yang satu lebih bersifat hukum material, yang lain bersifat formal. Aspek hukum material terkait erat dengan asas kepercayaan. Dalam banyak keadaan asas kepastian hukum menghalangi badan pemerintahan untuk menarik kembali suatu keputusan. Dengan kata lain, asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seorang berdasarkan suatu keputusan pemerintah. Jadi demi kepastian

Halaman 12 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



hukum, setiap keputusan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah tidak untuk dicabut kembali, sampai dibuktikan sebaliknya dalam proses peradilan. Adapun aspek yang bersifat formal dari asas kepastian hukum membawa serta bahwa ketetapan yang memberatkan dan ketentuan yang terkait pada ketetapan-ketetapan yang menguntungkan, harus disusun dengan kata-kata yang jelas. Asas kepastian hukum memberikan hak kepada yang berkepentingan untuk mengetahui dengan tepat apa yang dikehendaki daripadanya. -----

Bahwa yang terjadi adalah Keputusan Tata Usaha Negara aquo yang dikeluarkan oleh Tergugat terhadap objek gugatan telah memberikan ketidakpastian hukum kepada Penggugat selaku yang juga mempunyai hak atas objek gugatan dengan bukti bahwa pembelian atas objek gugatan dalam perkara aquo adalah dalam masa perkawinan antara Penggugat dengan Handoko.-----

d. Asas Persamaan Hak-----

Asas ini menghendaki adanya persamaan yang pada prinsipnya menghendaki adanya perlakuan yang setara oleh Pejabat Tata Usaha Negara terkait dengan keadaan-keadaan dimana para pihak dalam ini sama-sama memiliki Hak untuk ikut serta dalam suatu proses kegiatan untuk diperlakukan sama haknya tanpa diskriminasi. Bahwa yang terjadi adalah Tergugat sama sekali mengabaikan hak yang ada pada Penggugat dengan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara aquo. -----

Bahwa Tergugat telah menerbitkan objek gugatan atas nama Handoko. -----

Halaman 13 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



11. Bahwa demikian juga atas objek gugatan Penggugat sangat dirugikan dan Penggugat mempunyai hak untuk menuntut harta bersama (Gono Gini), dimana harta-harta/asset-aset tersebut diperoleh dalam masa perkawinan antara Penggugat dengan Handoko.-----

12. Bahwa Penggugat hanya seorang perempuan yang lemah, tidak tahu dan sangat percaya kepada suami dulunya, dan semata-mata bertujuan untuk masa depan anak-anaknya, karena semua harta dalam masa perkawinan antara Penggugat dengan Handoko dikuasai oleh Handoko sendiri. -----

13. Bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan peraturan Perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: -----

A. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

B. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB)-----

VI. PETITUM-----

Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut diatas, Penggugat memohon dengan segala rendah hati kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Provinsi Jawa Timur melalui Majelis Hakim yang kami hormati, untuk memeriksa perkara ini, sudi kiranya berkenan member putusan yang amarnya sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----

Halaman 14 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



2. Menyatakan batal atau tidak sah pencatatan nama pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966, Kelurahan Babakan, diterbitkan tanggal 22 Januari 2013, yang terletak di Jl. Pakuwon Indah, Lontar Timur No. 3-5 {Waterplace Residence It.XXI (tower b) Unit B/18A-18A (B18.A.18A)}, luas 69,91 M2, atas nama Handoko.-----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret nama pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966, Kelurahan Babakan, diterbitkan tanggal 22 Januari 2013, yang terletak di Jl. Pakuwon Indah, Lontar Timur No. 3-5 {Waterplace Residence It.XXI (tower b) Unit B/18A-18A (B18.A.18A)}, luas 69,91 M2, atas nama Handoko.-----

4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk melakukan pencatatan nama pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966, Kelurahan Babakan, diterbitkan tanggal 22 Januari 2013, yang terletak di Jl. Pakuwon Indah, Lontar Timur No. 3-5 {Waterplace Residence It.XXI (tower b) Unit B/18A-18A (B18.A.18A)}, luas 69,91 M2, menjadi Handoko dan Budiarti Santi.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 10 Januari 2019, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, tanpa terkecuali. -----

Halaman 15 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



2. Bahwa, Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa);

-----  
a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.-----

b. Bahwa mengenai dalil Penggugat di dalam posita Gugatan halaman 2 angka III yang menyatakan baru mengetahui adanya objek sengketa a quo sejak tanggal 24 Oktober 2018, yaitu Subyek dan Obyek dalam harta bersama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 966/Kelurahan Babatan yang dibeli pada tahun 2014 oleh Handoko dari Yanto Limantono didalam perkawinan Penggugat dengan Handoko adalah merupakan dalil yang tidak benar, karena senyatanya Penggugat telah mengetahui adanya objek gugatan a quo sejak tanggal 17 April 2017, yaitu pada saat Handoko mengajukan Gugatan Cerai kepada Penggugat (Budiarti Santi) yang kemudian diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Kelas I A pada tanggal 24 Oktober 2017 dengan Putusan No. 291/Pdt.G/2017/PN.Dps., sebagaimana posita Gugatan Penggugat. -----

3. Bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo (Kompetensi Absolut).-----

Halaman 16 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Menanggapi dalil Gugatan Penggugat dalam gugatannya, Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan dan pertimbangan yuridis antara lain terhadap sengketa ini merupakan Sengketa Kepemilikan Hak bukan Sengketa Administrasi terkait dengan Beschiking yang diterbitkan oleh Tergugat. -----

4. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan Putusan Sela sebelum memeriksa pokok perkara dengan menyatakan :

- Bahwa Gugatan Penggugat Lewat Waktu (Daluwarsa);-----
- Pokok permasalahan dari Gugatan ini adalah Sengketa Kepemilikan Hak, bukan Sengketa Administrasi Tata Usaha Negara, maka menjadi kewenangan Absolut dari Peradilan Umum; -----

DALAM POKOK PERKARA -----

1. Bahwa, seluruh Jawaban Tergugat dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, tanpa terkecuali. -----
2. Bahwa, obyek gugatan dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 966/Kelurahan Babatan, Gambar Denah tanggal 17-01-2013 No. 966/ 2013, Luas 69,91 M2, NIB : 12.01.26.03.08874, Letak Tanah : Jalan Pakuwon Indah Lontar Timur Nomor 3-5 (Waterplace Residence Lantai XXI (Tower B) Unit B/18 A-18 A (B18.A.18A), Hak Atas Tanah

Halaman 17 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Bersama : Hak Guna Bangunan No. 7131/ Kelurahan Babatan,  
Berakhir 19-07-2024, Surat Ukur tanggal 14-10-2009, Nomor  
1681/Babatan/2009, Ijin Layak Huni : tanggal 15-07-2009 No.  
188/2303-94/436.6. 2/2009, Akta Pemisahan : tanggal 29-10-  
2012 No. 011/PD/D-RA/III/2010, Dibuat Perseroan Terbatas  
Pakuwon Darma, Disahkan Walikota Surabaya tanggal  
27-11-2012 No. 188.45/426/436.1.2/2012, Nilai Perbandingan  
Proporsional : 0,038%, Penunjuk : Daftar Isian 301 : No.  
1620/2013 tanggal 15-01-2013, Catatan : Digunakan untuk  
Rumah Susun Hunian, diterbitkan pada tanggal 22-01-2013,  
Pemegang Hak semula tercatat atas nama Perseroan  
Terbatas Pakuwon Darma, berkedudukan di Surabaya.-----

- Berdasarkan Akta Jual Beli No. 628/2013 tanggal 27-12-  
2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Maria Tjandra, SH.  
selaku PPAT, pemegang hak beralih menjadi atas nama  
Yanto Limantono. -----

- Berdasarkan Akta Jual Beli No. 1134/2014 tanggal 22-12-  
2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Agnes Ninik Mutiara  
Widjaja, SH., selaku PPAT, pemegang hak beralih menjadi  
atas nama Handoko.  
-----

- Hak Tanggungan I No. 1518/2015, Akta PPAT Agnes Ninik  
Mutiara Widjaja, SH., tanggal 04-03-2015 No. 162/2015,  
untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Permata  
Tbk., berkedudukan di Jakarta Selatan melalui Kantor  
Cabangnya di Surabaya Jalan Tunjungan Nomor 62

Halaman 18 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Surabaya.

3. Bahwa, Tergugat menolak dalil Penggugat yang menilai Tergugat tidak melaksanakan Asas Asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Asas Legalitas Penyelenggaraan Pemerintahan, Asas Kecermatan, Asas Kepastian Hukum, dan Asas Persamaan Hak. -----
4. Bahwa, berkaitan dengan dalil Penggugat yang menyatakan adanya cacat hukum administrasi dalam proses pendaftaran peralihan hak obyek perkara a quo sebagaimana dimaksud didalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 adalah merupakan dalil yang tidak benar, karena peraturan tersebut sudah dinyatakan tidak berlaku, pencatatan peralihan hak obyek perkara a quo dilakukan oleh Tergugat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----
5. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :-----  
Peralihanya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melauai lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. -----
6. Bahwa, demikian juga sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun

Halaman 19 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan  
Pertanahan, untuk Peralihan Hak - Jual Beli persyaratan yang  
diperlukan diantaranya adalah Sertipikat Asli dan Akta Jual -  
Beli dari PPAT. -----

7. Bahwa, mengenai pencatatan Hak Tanggungan atas obyek perkara a  
quo dilakukan oleh Tergugat berdasarkan peraturan  
perundang-undangan yang berlaku. Sesuai ketentuan Pasal  
44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang  
Pendaftaran Tanah, disebutkan :-----  
Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak  
milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna  
bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan atas hak  
milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik  
atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan  
perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan  
akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan  
peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----
8. Bahwa, demikian juga sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 10 Tahun  
2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan  
Pertanahan, untuk Pendaftaran Hak Tanggungan persyaratan  
yang diperlukan diantaranya adalah Sertipikat Asli dan Akta  
Pemberian Hak Tanggungan (APHT).-----
9. Bahwa, terhadap dalil-dalil di dalam gugatan Penggugat yang tidak  
ditanggapi secara khusus oleh Tergugat, mohon dianggap  
dibantah dan disangkal seluruhnya.-----

Halaman 20 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



10. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI : -----

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menerima Jawaban Tergugat seluruhnya;-----
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Menimbang, bahwa pada Persidangan tanggal 3 Januari 2019 telah datang menghadap bernama I PUTU GEDE DARMAWAN, S.H., M.H. selaku Kuasa Hukum atas nama HANDOKO (pihak ketiga), mengajukan Permohonan sebagai pihak Intervensi dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan sebagai pihak Intervensi tersebut Majelis Hakim telah menyampaikan sikap yang dituangkan dalam Putusan Sela tanggal 10 Januari 2019 dan mendudukan pihak ketiga sebagai pihak Tergugat II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawaban tertanggal 17 Januari 2019, yang selengkapya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI-----



1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat tanggal 01 November 2018, yang telah diperbaiki tanggal 18 November 2018, kecuali yang diakui Tergugat II Intervensi secara jelas dan tegas kebenarannya; -----
2. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi merupakan Eksepsi Prosesuil yang tidak menyangkut tentang kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, sehingga terhadap eksepsi dimaksud akan diputus setelah memeriksa pokok perkara. Dengan demikian eksepsi prosesuil terkait perkara a quo diputus bersama-sama dengan putusan akhir:-----
3. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN; -----  
Bahwa dengan mengutip poin (II) gugatan Penggugat tentang TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN yaitu:-----

“Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui pada tanggal 24 Oktober 2018 subjek dan objek dalam harta bersama, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 429 yang diterbitkan pada tanggal 3 Juni 2003, Surat Ukur No. 197/Klojen/2003 tertanggal 20 Pebruari 2003, luas 63 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Soropati, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kotamadya Malang, Provinsi Jawa Timur, atas nama Handoko, yang dibeli pada tahun 2011/2012 oleh Handoko dari Muhammad Nur di dalam Perkawinan PENGGUGAT dengan Handoko;-----

Bahwa atas alasan tersebut, Penggugat telah mendaftarkan gugatan atas objek gugatan dalam perkara a quo melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada

Halaman 22 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



tanggal 1 November 2018, sesuai sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.” -----

merupakan uraian yang tidak benar dan tidak berdasar, oleh karena TIDAK BENAR PENGGUGAT baru mengetahui tentang Subjek dan Objek dalam perkara a quo sebagaimana tersebut di atas yaitu pada tanggal 24 Oktober 2018; -----

Bahwa Penggugat telah mengetahui secara jelas dan tegas tentang subjek dan objek dalam perkara a quo sebagaimana tersebut di atas jauh sebelum tanggal 24 Oktober 2018, yaitu:-----

3.1. Penggugat telah melakukan perbuatan hukum dengan memberikan persetujuan sebagai istri terhadap suaminya yaitu Handoko (Tergugat II Intervensi) dalam AKTA PERJANJIAN KREDIT DENGAN MEMAKAI JAMINAN Nomor: 172, tertanggal 26 September 2012 yang dibuat dihadapan I Putu Chandra, SH., Notaris di Denpasar, yang telah dirubah dan/atau diperpanjang dan/atau ditambah dan/atau diperbaharui berturut-turut:-----

- PERUBAHAN I ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN MEMAKAI JAMINAN Nomor: 11/BW-CMX/DPS=PJG/X/13, tertanggal 9 Oktober 2013 yang dibuat secara di bawah tangan; -----
- PERUBAHAN II ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN MEMAKAI JAMINAN Nomor: 17/CMX/DPS-PJG/IX/14, tertanggal 15 September 2014 yang dibuat secara di bawah tangan; -----

Halaman 23 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



- PERUBAHAN III ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN MEMAKAI JAMINAN Nomor: 19/CMX/KUTA-PJG/IX/15, tertanggal 21 September 2015 yang dibuat secara di bawah tangan; -----
- AKTA PERUBAHAN DAN PERNYATAAN KEMBALI PERJANJIAN KREDIT Nomor: 31, tertanggal 22 September 2016 yang dibuat dihadapan I Putu Chandra, SH., Notaris di Denpasar; -----

disertai dengan memberikan persetujuan dan kuasa sebagai istri terhadap suaminya yaitu Tergugat II Intervensi dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, tertanggal 26 September 2012, Nomor: 173 yang dibuat dihadapan I Putu Chandra, SH., Notaris di Denpasar, yang untuk selanjutnya telah ditindaklanjuti dengan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN, Tanggal 8 Oktober 2012, Nomor: 133/2012, yang dibuat oleh dan dihadapan ITTA ANDRIJANI, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Malang, sehingga dengan demikian terhadap tanah objek sengketa telah dibebani atau diletakkan HAK TANGGUNGAN No. 4260/2012 Peringkat I (pertama), dengan subjek hukum pemegang Hak Tanggungan adalah PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNASIONAL, Tbk., berkedudukan Pusat di Jakarta Selatan dan/atau Cabangnya di Denpasar;-----

- 3.2. Penggugat telah melakukan perbuatan Hukum dengan mengajukan Gugatan Perdata terkait Perkara Pembagian Harta Bersama/Gono Gini terhadap Tergugat II Intervensi ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register No. 74/Pdt.G/2018/PN. DPS., Tanggal 23 Januari 2018 yang salah

Halaman 24 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



satu objek gugatannya adalah objek dalam perkara a quo, halmana hingga saat ini perkara gugatan perdata dimaksud masih dalam agenda persidangan pemeriksaan setempat (PS) di Sumba Barat Daya, Nusa Tenggara Timur, termasuk Penggugat dalam perkara gugatan perdata tersebut meminta pula kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan perdata tersebut untuk mendelegasikan persidangan pemeriksaan setempat (PS) ke Pengadilan Negeri Malang terhadap objek perkara dimaksud;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah ternyata Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- 
4. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah GUGATAN YANG PREMATUR; -----

Bahwa dengan memperhatikan dan mencermati uraian gugatan Penggugat poin (IV) tentang KEPENTINGAN PENGGUGAT, yang pada pokoknya menyatakan bahwasannya PENGGUGAT mempunyai kepentingan dalam gugatan ini atas hak PENGGUGAT dan demi masa

Halaman 25 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



depan anak-anak PENGUGAT, termasuk apabila ada jual beli terhadap objek gugatan dalam perkara a quo setelah perceraian, halmana PENGUGAT dapat mengalami kerugian dan tidak bisa menggugat harta gono gini selama masa perkawinan yang disebabkan oleh karena pencatatan subjek hukum pemegang hak atas objek sengketa hanya Tergugat II Intervensi dengan tidak menyertakan nama Penggugat sebagai subjek hukum pemegang hak atas objek sengketa dalam perkara a quo, sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, oleh karena uraian dalil gugatan Penggugat tersebut telah berupaya secara nyata mengingkari perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat berupa pengajuan Gugatan Perdata terkait Perkara Pembagian Harta Bersama/Gono Gini terhadap Tergugat II Intervensi ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register No. 74/Pdt.G/2018/PN. DPS., tanggal 23 Januari 2018 yang salah satu objek gugatannya adalah objek dalam perkara a quo, halmana hingga saat ini perkara gugatan perdata dimaksud masih dalam agenda persidangan pemeriksaan setempat (PS) di Sumba Barat Daya, Nusa Tenggara Timur, termasuk Penggugat dalam perkara gugatan perdata tersebut meminta pula kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan perdata tersebut untuk mendelegasikan persidangan pemeriksaan setempat (PS) ke Pengadilan Negeri Malang terhadap objek perkara dimaksud, sehingga sampai dengan saat ini terhadap perkara perdata tersebut belum diputuskan, ataupun belum mempunyai kekuatan hukum tetap; Bahwa uraian Tergugat II Intervensi sebagaimana tersebut di atas telah ditegaskan sendiri oleh Penggugat sebagaimana dalil posita poin (12) gugatan Penggugat yang menyatakan "Bahwa Objek Gugatan

Halaman 26 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



tersebut adalah termasuk dalam harta gono gini (harta bersama) yang perkaranya sedang berjalan di Pengadilan Negeri Denpasar, hingga saat ini masih diagendakan pemeriksaan setempat”, sehingga secara langsung dalil posita Penggugat tersebut telah terbantahkan, oleh karena dalil gugatan tersebut kontradiktif dengan uraian gugatan Penggugat poin (IV) tentang KEPENTINGAN PENGGUGAT, yaitu pada poin (3) yang menyatakan “Bahwa apabila ada jual beli terhadap Objek Gugatan dalam perkara a quo setelah perceraian, PENGGUGAT dapat mengalami kerugian dan tidak bisa menggugat harta gono gini selama masa perkawinan”; -----

Bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara a quo belum ada kepastian hukum berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap untuk menentukan sebagai harta bersama dalam perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, yang membawa konsekuensi Penggugat belum dapat dibuktikan mempunyai hak atas tanah objek sengketa, sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo harus dinilai sebagai gugatan yang prematur; -----

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas oleh karena Gugatan Penggugat dalam perkara a quo TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN dan GUGATAN YANG DIAJUKAN PREMATUR, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan *Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima / Niet Onvankelijke Verklaard*;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa apa yang telah terurai dan dikemukakan dalam bagian Eksepsi termasuk pula dalam bagian Pokok Perkara dan merupakan satu

Halaman 27 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



kesatuan yang tidak terpisahkan; -----

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat pada bagian Pokok Perkara, kecuali yang diakuinya secara jelas dan tegas kebenarannya;-----
3. Bahwa apabila dicermati uraian dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo sebagian besar cenderung menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan ranah kewenangan pengadilan umum khususnya perdata terkait dengan Gugatan Perdata Pembagian Harta Bersama/Gono Gini terhadap Tergugat II Intervensi ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register No. 74/Pdt.G/2018/PN. DPS., tanggal 23 Januari 2018, yang tidak ada relevansinya dengan sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara a quo;-----
4. Bahwa dalil poin (3) gugatan Penggugat tidak benar, oleh karena hingga saat ini Tergugat II Intervensi masih tetap konsisten dengan janji untuk memberikan bagian harta bersama yang dihasilkan dalam kurun waktu perkawinan Penggugat dengan Tergugat II Intervensi kepada Penggugat, sepanjang Penggugat secara jujur mengemukakan harta kekayaan yang benar-benar termasuk sebagai harta bersama, namun dalam kenyataannya Penggugat dalam Gugatan Perdata Pembagian Harta Bersama/Gono Gini di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register No. 74/Pdt.G/2018/PN. DPS., tanggal 23 Januari 2018, telah bertindak tidak jujur dengan memasukkan harta kekayaan yang semestinya tidak termasuk sebagai harta bersama dalam perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, seperti harta bawaan yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi yang dihasilkan jauh sebelum perkawinan dengan Penggugat, harta kekayaan yang dimiliki oleh orang lain, harta

Halaman 28 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



kekayaan yang merupakan kerjasama dengan pihak lainnya, memasukkan kembali harta kekayaan yang sudah dijual dan telah dinikmati hasilnya oleh Penggugat dengan Tergugat II Intervensi termasuk anak-anak selama kurun waktu perkawinan berlangsung, bahkan Penggugat sama sekali tidak mengungkapkan atau menguraikan harta kekayaan yang berada dalam penguasaannya, termasuk Penggugat sama sekali tidak mengungkap adanya kewajiban hutang yang dihasilkan dalam kurun waktu perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, yang untuk kewajiban pembayarannya selama ini secara rutin dan penuh telah dilakukan oleh Tergugat II Intervensi hingga saat ini;-----

5. Bahwa dalil poin (4) gugatan Penggugat tidak benar, oleh karena sebagaimana yang telah Tergugat II Intervensi uraikan di atas bahwasannya Penggugat telah mengetahui objek sengketa bukan pada saat setelah bercerai, namun telah mengetahui jauh sebelumnya, yaitu sebagaimana uraian dalil Tergugat II Intervensi poin (3) pada bagian eksepsi di atas;

6. Bahwa dalil poin (5) gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak jelas dan tidak beralasan hukum, oleh karena dalil Penggugat tersebut hanya bersifat pengandaian semata yang tidak menyebutkan secara jelas dan terperinci perbuatan hukum jual beli atau peralihan hak atas objek gugatan dalam perkara a quo yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi, sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;-----

7. Bahwa dalil poin (6) s/d (9) gugatan Penggugat adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum, oleh karena Tergugat telah tepat dan benar dalam menerbitkan bukti kepemilikan tanah objek sengketa

Halaman 29 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 429 yang diterbitkan pada tanggal 3 Juni 2003, NIB. 12.06.04.01.01250, Surat Ukur No. 197/Klojen/2003 tertanggal 20 Pebruari 2003, luas 63 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen, Kotamadya Malang, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan Jalan Suropati No. 45, atas nama Handoko, dengan mendasarkan kepada AKTA JUAL BELI Nomor: 252/2012, tanggal 26 Juni 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, SH., yang beralamat kantor di Jalan Sumbing No. 23 Malang, Telp. (0341) 334555, Fax. (0341) 362814;-----

Bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut di atas sebagai dasar peralihan hak atas tanah objek sengketa yang pada pokoknya telah menguraikan Tuan MUHAMMAD NUR dan seterusnya..., selaku Penjual dan Tuan HANDOKO (Tergugat II Intervensi) dan seterusnya..., selaku Pembeli, dan sama sekali tidak menguraikan atau mencantumkan Penggugat sebagai subjek hukum selaku Pembeli, sehingga dengan demikian Tergugat sudah tepat dan benar dalam pencatatan peralihan hak atas tanah objek sengketa yaitu dalam sertipikat tanah objek sengketa hanya mencantumkan nama subjek hukum HANDOKO (Tergugat II Intervensi);-----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah ternyata tindakan Tergugat dengan menerbitkan sertipikat tanah objek sengketa dengan hanya mencantumkan subjek hukum HANDOKO (Tergugat II Intervensi) dan tidak mencantumkan subjek hukum Penggugat, telah ternyata tidak melanggar atau bertentangan dengan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) No. 3 Tahun 2011, termasuk tidak melanggar atau bertentangan dengan

Halaman 30 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Pasal 31 ayat (4) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor: 59, demikian pula tidak melanggar atau bertentangan dengan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; -----

8. Bahwa dalil poin (10) gugatan Penggugat adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum, oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat oleh Penggugat tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) seperti yang diuraikan oleh Penggugat yaitu:

a. Asas Legalitas Penyelenggaraan Pemerintah-----

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat tanah objek sengketa didasarkan kepada ketentuan-ketentuan berkaitan dengan pendaftaran dan/atau peralihan hak atas tanah, sehingga telah memenuhi syarat-syarat dan prosedur sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat tersebut tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat;

b. Asas Bertindak Cermat-----

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat tanah objek sengketa telah dilakukan secara cermat dengan mendasarkan kepada AKTA JUAL BELI Nomor: 252/2012,

Halaman 31 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



tanggal 26 Juni 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, SH., yang beralamat kantor di Jalan Sumbing No. 23 Malang, Telp. (0341) 334555, Fax. (0341) 362814, halmana dalam Akta Jual Beli tersebut di atas sebagai dasar peralihan hak atas tanah objek sengketa yang pada pokoknya telah menguraikan Tuan MUHAMMAD NUR dan seterusnya..., selaku Penjual dan Tuan HANDOKO (Tergugat II Intervensi) dan seterusnya..., selaku Pembeli, dan sama sekali tidak menguraikan atau mencantumkan Penggugat sebagai subjek hukum selaku Pembeli, sehingga dengan demikian Tergugat sudah tepat dan benar dalam pencatatan peralihan hak atas tanah objek sengketa yaitu dalam sertipikat tanah objek sengketa hanya mencantumkan nama subjek hukum HANDOKO (Tergugat II Intervensi); -----

Bahwa lebih lanjut yang menjadi materi yang perlu Tergugat II Intervensi pertanyakan sesuai dengan uraian dalil gugatan Penggugat yang menyatakan "*...serta tidak memperhatikan adanya keputusan tata usaha negara sebelumnya yang pernah ada yang telah memberikan hak milik atas bidang-bidang tanah a quo kepada PENGGUGAT*", halmana Penggugat sama sekali tidak menguraikan atau menyebutkan secara jelas dan terang sertipikat hak milik (SHM) atas bidang-bidang tanah yang mana yang telah diterbitkan sertipikat hak milik atas nama PENGGUGAT (BUDIARTI SANTI); -----

c.Asas Kepastian Hukum-----

Halaman 32 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat tanah objek sengketa yang hanya mencantumkan nama subjek hukum HANDOKO (Tergugat II Intervensi), secara nyata telah memberikan kepastian hukum terhadap subjek hukum pemegang hak tanah objek sengketa yaitu HANDOKO (Tergugat II Intervensi), sedangkan hak Penggugat terhadap tanah objek sengketa telah terlindungi pula dengan keberadaan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per) maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, sepanjang Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa sebagai harta bersama yang dihasilkan dalam kurun waktu perkawinan Penggugat dengan Tergugat II Intervensi melalui Gugatan Perdata terkait Perkara Pembagian Harta Bersama/Gono Gini di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register No. 74/Pdt.G/2018/PN. DPS., Tanggal 23 Januari 2018; -----

d. Asas Persamaan Hak-----

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat tanah objek sengketa dengan mendasarkan kepada AKTA JUAL BELI Nomor: 252/2012, tanggal 26 Juni 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, SH., yang beralamat kantor di Jalan Sumbing No. 23 Malang, Telp. (0341) 334555, Fax. (0341)

Halaman 33 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



362814, halmana dalam Akta Jual Beli tersebut di atas sebagai dasar peralihan hak atas tanah objek sengketa yang pada pokoknya telah menguraikan Tuan MUHAMMAD NUR dan seterusnya..., selaku Penjual dan Tuan HANDOKO (Tergugat II Intervensi) dan seterusnya..., selaku Pembeli, dan sama sekali tidak menguraikan atau mencantumkan Penggugat sebagai subjek hukum selaku Pembeli, sehingga dengan demikian Tergugat sudah tepat dan benar dalam pencatatan peralihan hak atas tanah objek sengketa yaitu dalam sertipikat tanah objek sengketa hanya mencantumkan nama subjek hukum HANDOKO (Tergugat II Intervensi), sehingga hal ini tidak dapat dipandang sebagai tindakan diskriminasi yang dilakukan oleh Tergugat;-----

- 9 Bahwa dalil poin (11) s/d (13) gugatan Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan, oleh karena uraian dalil tersebut tidak relevan dijadikan alasan gugatan dalam perkara a quo, mengingat bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menentukan keberadaan harta bersama dalam perkawinan Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, lebih-lebih terhadap tuntutan Penggugat berkaitan dengan harta bersama dalam perkawinannya dengan Tergugat II Intervensi telah dilakukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register No. 74/Pdt.G/2018/PN. DPS., Tanggal 23 Januari 2018, yang hingga saat ini masih dalam proses persidangan pemeriksaan setempat dan belum diputuskan, bahkan dalam perkara perdata tersebut terdapat subjek hukum lainnya, yaitu AGUS SOLECHIM, KAN YING YING dan BUDI SUSANTO, yang tiada lain adalah bapak Penggugat, ibu Penggugat dan adik Penggugat, yang masuk sebagai

Halaman 34 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Para Penggugat Intervensi, karena menyatakan ikut memiliki hak atas beberapa harta kekayaan sebagai objek gugatan perkara perdata dimaksud;

10 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah ternyata tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat tanah objek sengketa tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan pendaftaran dan peralihan tanah, serta tidak melanggar pula asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), sehingga sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

11 Bahwa dalil selain dan selebihnya tidak perlu Tergugat II Intervensi tanggap, karena tidak ada relevansinya; -----

Berdasarkan segala uraian tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut: -----

**DALAM EKSEPSI**-----

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima / Niet Onvankelijke Verklaard; -----

**DALAM POKOK PERKARA**-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, pihak Penggugat telah menyerahkan Replik tertanggal 17 Januari 2019 ; -----

Halaman 35 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, pihak Penggugat tidak menanggapi dalam replik ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat terhadap Jawaban Tergugat , Kuasa Hukum Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 24 Januari 2019; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, dan telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 17, adalah sebagai berikut:-----

1. Bukti P – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 291/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 24 Oktober 2017 ;-----
2. Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Perceraian Nomor 5171-CR-30112017-0001 tanggal 4 Desember 2017 perceraian antara Handoko dengan Budiarti Santi; -----
3. Bukti P – 3 : Fotokopi dari fotokopi Kutipan Akta Perkawinan Nomor 000031/B3/2007 tanggal 8 Juli 2007 perkawinan antara Handoko dengan Budiarti Santi;
4. Bukti P – 4 : Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 5171047012760001 tanggal 20-02-2018 atas nama Budiarti Santi ; -----
5. Bukti P – 5 : Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5171030512170007 tanggal 06-02-2018 Nama Kepala Keluarga Budiarti Santi Jl. Dewi Sri No. 7X Lingk. Abianbase Kuta Kel. Kuta, Kec. Kuta, Kab.

Halaman 36 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Badung ;

6. Bukti P – 6 : Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 517101280960028 tanggal 30-10-2013 Nama Kepala Keluarga Handoko Buana Raya No. 3X Kav.5 DPS, BR/LINK.Buana Desa, Denpasar Barat, Kota Denpasar ; -----
7. Bukti P – 7 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966 Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya tanggal 22-01-2013 atas nama Yanto Limantono ; -----
8. Bukti P – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya tanda pembayaran Pembelian satu unit Apartemen Water Peace Tower B 18A No. 18A Sby Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 966 Kec. Wiyung, Kel. Babatan Surabaya tanggal 22 Desember 2014 dari Sdr. Handoko (pembeli) kepada Yanto Limantoro (penjual) ;-----
9. Bukti P – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya tanda pembayaran Pelunasan pembelian satu unit Apartemen Water Place Tower B 18A No. 18A Sby Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 966 Kec. Wiyung, Kel. Babatan Surabaya tanggal 22 Desember 2014 dari Sdr. Handoko (pembeli) kepada Yanto Limantono (penjual) ; -----
10. Bukti P – 10 : Fotokopi dari fotokopi tanda pembayaran Penggantian biaya ½ AJB, balik nama PNBPN Balik Nama persil Water Place Residence unit B/18A -18A

Halaman 37 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



tanggal 22 Desember 2014 dari Sdr. Handoko kepada  
Notaris Agnes M. Widjaja, S.H. ;-----

11. Bukti P – 11 : Fotokopi dari fotokopi Perincian Jual Beli HMSRS  
966/Babatan Waterplace Residence unit B/18A-18A ;

12. Bukti P – 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima uang  
dari Bpk Handoko untuk BPHTB/ Pajak Pembeli  
tanggal 18 Desember  
2014 ;-----

13. Bukti P – 13 : Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima uang dari Bpk  
Yanto Limantono untuk Pajak Penjualan persil  
Waterplace unit B/18A – 18A tanggal 18 Desember  
2014 ;-----

14. Bukti P – 14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima uang  
dari Bpk Handoko untuk BPHTB/ Pajak Pembeli  
tanggal 18 Desember  
2014 ;-----

15. Bukti P – 15 : Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli  
Unit Apartemen Waterplace Residence/unit  
Apartemen Grande Waterplace Residence Pakuwon  
Indah Surabaya Tower B Lantai 18A No. 18A Nama  
Pemilik Yanto Limantono ;-----

16. Bukti P – 16 : Printout Screenshot percakapan dengan WA antara  
Budiarti dengan Sdri Merta untuk pembayaran iuran  
pengelolaan lingkungan, listrik dan air ;-----

17. Bukti P – 17 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan  
atas nama Agus Solechim tertanggal 22 Februari  
2018 ;-----

Halaman 38 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan – alasan Jawabannya, pihak Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti berupa foto kopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup yang telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 14 adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti T – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966 Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya tanggal 22-01-2013 atas nama Yanto Limantono yang beralih Hak kepada Handoko berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1134/2014 tanggal 22-12-2014 ;-----
2. Bukti T – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Gambar Denah Nomor : 966/2013 tanggal 17 Januari 2013 ;-----
3. Bukti T – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 1518/2015 atas nama Perseroan Terbatas PT. Bank Permata Tbk tanggal 17 Maret 2015 ;-----
4. Bukti T – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak tanggal 16-1-2015 atas nama Endah Moeljo Soelistiorini an. Handoko ;-----
5. Bukti T – 5 : Fotokopi dari fotokopi Surat Perintah Setor Permohonan Pengecekan Sertipikat tanggal 16 Desember 2014 atas nama Endah Moeljo Soelistiorini;-----
6. Bukti T – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perintah Setor Permohonan Peralihan Hak Jual Beli tanggal 6 Februari 2015 atas nama Endah Moeljo Soelistiorini;

Halaman 39 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



7. Bukti T – 7 : Fotokopi legalisir sesuai dengan aslinya Surat Kuasa tanggal 22 Desember 2014 ;-----
8. Bukti T – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H. PPAT di Surabaya No. 106//2015 tanggal 13 Januari 2015 Hal : Keterlambatan Pendaft BN yang ditujukan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya I ;-----
9. Bukti T – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H. PPAT di Surabaya No. 105//2015 tanggal 13 Januari 2015 Hal : Pendaft BN yang ditujukan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya I ; -----
10. Bukti T – 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 1134/2014 tanggal 22 Desember 2014 ;-----
11. Bukti T – 11 : Fotokopi Legalisir sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 19 Desember 2014 atas nama Wajib Pajak Yanto Limantono ;-----
12. Bukti T – 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB), tanggal 19 Desember 2014 atas nama wajib Pajak Handoko;-----
13. Bukti T – 13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tanggal 22 Desember 2014 atas nama Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H. Notaris/PPAT di Surabaya;

Halaman 40 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY

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)



14. Bukti T – 14 : Fotokopi dari fotokopi Peta Lokasi Obyek Penilaian Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 966/Kelurahan Babatan ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan – alasan Jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi di persidangan telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup yang telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya dengan diberi tanda T.II.Int – 1 sampai dengan T.II.Int – 10 adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti T.II.Int – 1 : Fotokopi dari fotokopi Surat dari Drs. Igusti Agung NGR.Agung, S.H., M.H., CLA dkk dari Krisna Law Office selaku Kuasa Hukum dari Budiarti Santi Nomor : 09/KLO/II/2018 tanggal 23 Januari 2018 perihal : Gugatan Perkara Pembagian Harta Bersama/Gono Gini yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar ;-----

2. Bukti T.II.Int – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Agus Solechim dkk tanggal 16 April 2018 perihal : Permohonan sebagai Penggugat Intervensi pada Perkara Nomor 74/Pdt.G/2018/PN.Dps. di Pengadilan Negeri Denpasar ;-----

3. Bukti T.II.Int – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Daftar Pemeriksaan Setempat (PS) Obyek Sengketa Dalam Perkara No. 74/Pdt/G/2018 PN.Dps. tanggal 26 September 2018;

4. Bukti T.II.Int – 4 : Fotokopi dari fotokopi Lembar Disposisi tanggal 22 Oktober 2018 terhadap Surat tanggal/Nomor 16 Oktober 2018/ W22-U9/1258/HK.02/X/2018 perihal :

Halaman 41 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Mohon Penjelasan, surat dari PN Waikabubak Kelas  
II kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar ;-----

5. Bukti T.II.Int – 5 : Fotokopi dari fotokopi Lembar Disposisi tanggal 22  
Oktober 2018 terhadap Surat tanggal/Nomor 22  
Oktober 2018/ W26-U9/1275/HK.02/10/2018 perihal :  
Pengiriman Penetapan hari sidang pemeriksaan  
Setempat dan perincian biaya pemeriksaan setempat,  
surat dari PN Waikabubak Kelas II kepada Ketua  
Pengadilan Negeri  
Denpasar ;-----

6. Bukti T.II.Int – 6 : Fotokopi legalisir sesuai dengan aslinya Akta Jual  
Beli Nomor : 1134/2014 tanggal 22 Desember 2014  
dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Agnes Ninik  
Mutiara Widjaja, S.H. ;  
-----

7. Bukti T.II.Int – 7 : Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Atas  
Satuan Rumah Susun Nomor : 966/Kelurahan  
babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya tanggal  
22 Januari 2013 semula atas nama Yanto Limantono  
kemudian beralih hak atas nama Handoko dengan  
Akta Jual Beli Nomor 1134/2014 tanggal 22-12-2014 ;

8. Bukti T.II.Int – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian  
Pemberian Fasilitas KPR iB –AL Ijarah Al Muntahiyah  
Bi Al Tamlik (ketentuan Khusus) tanggal 22 Desember  
2014 Nomor 115 dari Notaris Agnes Ninik Mutiara  
Widjaja, S.H. ; -----

Halaman 42 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



9. Bukti T.II.Int – 9 : Fotokopi legalisir sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 1135/2014 tanggal 22 Desember 2014 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H. ;-----
10. Bukti T.II.Int – 10 : Fotokopi legalisir sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 162/2015 tanggal 22 Desember 2014 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H. ;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang bernama :

- Saksi **FATMAWATI, S.KOM.**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:-----
- 
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak tahun 1992 dan Penggugat adalah teman kuliah saksi di STTS di Surabaya ;-----
- Bahwa Penggugat menikah dengan Tergugat II Intervensi pada tahun 2007 di Bali masih sama single ;-----
- Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah Apartemen di Waterplace terkait pencatatan Sertipikat ;-----
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi kalau yang bersangkutan membeli Apartemen pada awal tahun 2015 ;-----
- Bahwa Saksi pernah diajak oleh Penggugat ke Apartemen tersebut, terakhir sebulan yang lalu tetapi tidak bisa dibuka karena kunci pintu Apartemen tersebut sudah diganti ;-----
- Bahwa terkait kunci tersebut, Penggugat sudah menanyakan ke pihak Management tetapi management tidak menerangkan lebih lanjut ;

Halaman 43 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



- Bahwa Apartemen yang dimiliki oleh Penggugat tersebut berada di lantai 18 ;-----
- Saksi **YULIANI SANTI**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa perkara yang sedang diperiksa adalah terkait Pencatatan nama terhadap Sertipikat Apartemen ;-----
  - Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi menikah pada tahun 2007 bulan tujuh dan waktu itu masih sama-sama single ;-----
  - Bahwa saksi tahu adanya pembelian Apartemen pada akhir tahun 2014 dari Handoko yang bercerita kepada saksi dan orangtua saksi ;
  - Bahwa saksi tidak tahu persis letak Apartemen tetapi yang saksi dengar letak Apartemen tersebut didekat PTC Surabaya ;-----
  - Bahwa saksi tidak tahu proses maupun nilai jual beli Apartemen tersebut ;-----
  - Bahwa setahu saksi saat ini Apartemen tersebut atas nama Handoko; Menimbang, bahwa pihak Tergugat maupun pihak Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun Pengadilan telah memberikan kesempatan untuk itu ;-----
- Menimbang, bahwa untuk menanggapi alat-alat bukti maupun jalannya pemeriksaan sengketa di persidangan, Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk menyampaikan kesimpulan;-----
- Menimbang, bahwa atas kesempatan tersebut, para pihak telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 Maret 2019; --
- Menimbang, bahwa untuk selengkapya segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut di atas Majelis Hakim menunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

Halaman 44 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa Para Pihak tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan dan mohon kepada Hakim untuk diberikan Putusan ; -----

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam sengketa ini yang dimohonkan oleh Penggugat di dalam dalil gugatannya untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut adalah berupa Pencatatan nama pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966, Kelurahan Babatan, diterbitkan tanggal 22 Januari 2013, yang terletak di Jl. Pakuwon Indah, Lontar Timur, No. 3-5 (Waterplace Residence Lt. XXI (tower b) unit B/18A-18A (B18.A.18A) ), luas 69,91 M<sup>2</sup>, atas nama Handoko, (vide bukti T – 1 = T. II Int – 7) selanjutnya disebut objek sengketa dalam pertimbangan hukum putusan ini;-----

Menimbang, bahwa di dalam proses persidangan sengketa a quo dengan mendasarkan Pasal 83 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga yang berkaitan dengan objek sengketa a quo sebagaimana panggilan Pengadilan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan panggilan Pengadilan terhadap nama yang tercantum pada objek sengketa tersebut, dalam persidangan telah menyatakan sikapnya masuk sebagai intervenient, dan selanjutnya telah diputus sebagai pihak Tergugat II Intervensi berdasarkan Putusan Sela Nomor 176/G/2018/PTUN.SBY tertanggal 10 Januari 2019;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, melalui masing-masing kuasa hukumnya telah

Halaman 45 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



mengajukan jawabannya tertanggal 10 Januari 2019 dan 17 Januari 2019 yang berisi dalil bantahan tentang eksepsi dan pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana telah diuraikan secara lengkap di dalam tentang duduk sengketa pada pokoknya berisi sebagai berikut:-----

1. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa);

Bahwa menurut Tergugat senyatanya Penggugat telah mengetahui objek gugatan a quo sejak tanggal 17 April 2017, yaitu pada saat Handoko mengajukan gugatan cerai kepada Penggugat yang kemudian diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar No. 291/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 24 Oktober 2017;-----

Bahwa menurut Tergugat II Intervensi senyatanya Penggugat telah mengetahui objek gugatan a quo pada saat Penggugat telah melakukan perbuatan hukum dengan memberikan persetujuan dan kuasa sebagai istri terhadap suaminya (Tergugat II Intervensi) dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB – Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik, Persetujuan serta kuasa pada tanggal 22 Desember 2014 dan Penggugat telah mengajukan gugatan Perdata berkaitan pembagian harta gono gini di Pengadilan Negeri Denpasar No. 74/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 23 Januari 2018 sehingga gugatan Penggugat telah bertentangan sebagaimana yang diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

2. Eksepsi mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo (kompetensi absolut);-----

Bahwa Tergugat menyebutkan sengketa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya merupakan sengketa kepemilikan hak bukan

Halaman 46 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



sengketa administrasi tata usaha negara maka menjadi kewenangan dari peradilan umum;-----

3. Eksepsi gugatan yang diajukan oleh Penggugat prematur;-----  
bahwa Tergugat II Intervensi menyebutkan gugatan pembagian harta gono gini di Pengadilan Negeri Denpasar No. 74/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 23 Januari 2018 yang salah satunya adalah objek sengketa dalam perkara ini belum diputuskan ataupun belum mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah prematur;-----

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat tersebut, telah ditanggapi oleh Penggugat di dalam Repliknya tertanggal 17 Januari 2019, yang pada pokoknya Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat, dan sebaliknya Penggugat bertetap pada dalil gugatannya sedangkan terhadap dalil eksepsi Tergugat II Intervensi, Penggugat tidak menyampaikan repliknya dan sekaligus akan menanggapi dalam kesimpulannya ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Replik Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat, di dalam Dupliknya 24 Januari 2019 yang pada pokoknya bertetap pada dalil eksepsi dalam Jawabannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti P – 1sampai dengan bukti P – 17,dan telah mengajukan saksi berjumlah 2 (dua) orang masing-masing bernama Fatmawati, S.Kom dan Yuliani Santi sebagaimana terinci di dalam tentang duduknya sengketa yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya para pihak yaitu Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti

Halaman 47 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



T – 1 sampai dengan bukti T – 14 sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti T II Int – 1 sampai dengan bukti T II Int.– 10, namun kesemuanya tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Pengadilan, sebagaimana terinci di dalam tentang duduknya sengketa yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;-----

Menimbang, bahwa para pihak masing - masing telah mengajukan kesimpulannya dalam persidangan pada tanggal 14 Maret 2019 yang pada pokoknya bertetap pada masing-masing dalilnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena perihal eksepsi yang diajukan tersebut diatas terdapat eksepsi mengenai kompetensi absolut oleh karenanya berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan bahwa "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," oleh karenanya dengan mendasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat terlebih dahulu mengenai kewenangan absolut Pengadilan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun Tergugat telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut, oleh karena untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut harus didukung dengan alat bukti maka Majelis Hakim baru dapat mempertimbangkan eksepsi tersebut dalam putusan akhir;-----

Halaman 48 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur didalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut diatur didalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan 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 tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa yang diuji terhadap objek sengketa oleh Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara harus bersifat tata usaha negara mengenai penerapan hukumnya;-----

Halaman 49 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sengketa terhadap objek sengketa perkara a quo termasuk di dalam kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan ataukah tidak?;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :-----

- Bahwa objek gugatan tersebut dibeli dalam masa perkawinan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi pada tahun 2014, dan keduanya telah bercerai pada tanggal 24 Oktober 2017 berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas 1A yang telah berkekuatan hukum tetap;-----
- Bahwa apabila ada jual beli setelah perceraian, Penggugat akan mengalami kerugian berkaitan harta gono gini, termasuk pada objek gugatan yang diperoleh selama masa perkawinan dan terhadap transaksinya adalah tidak sah, sehingga penerbitan obyek sengketa yang hanya mencantumkan nama Tergugat II Intervensi tersebutlah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati alat bukti surat yang diajukan para pihak, Majelis Hakim mendapatkan beberapa fakta hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah melaksanakan pernikahan pada tanggal 8 Juli 2007 dan telah diputus berkekuatan hukum tetap oleh Pengadilan Negeri Denpasar karena perceraian pada tanggal 24 Oktober 2017 (vide bukti P – 1 Putusan Nomor 291/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 24 Oktober 2017 dan bukti P –

Halaman 50 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



2 berupa Akta Perceraian No. 5171-CR-30112017-0001 tanggal 30 November 2017);-----

- Bahwa semasa pernikahannya, pada tanggal 22 Desember 2014 telah melakukan perbuatan hukum berupa pembelian satu unit Apartemen Water Place Tower B 18A No. 18A Surabaya, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 966, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan, Surabaya atas nama Yanto Limantono (vide bukti P – 8 berupa kwitansi pembeliantanggal 22 Desember 2014, P – 9 berupa kwitansi pelunasantanggal 22 Desember 2014, P – 10 berupa kwitansi penggantian biaya ½ AJB, balik nama PNBK tanggal 22 Desember 2014 dan bukti T – 10 = T. II Int – 6 berupa Akta Jual Beli Nomor 1134/2014 tanggal 22 Desember 2014);-----
- Bahwa pada tanggal 22 Desember 2014 Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah melaksanakan dan mengetahui menjadi pihak nasabah dalam perjanjian pemberian fasilitas KPR dengan objek sewa adalah Apartemen Waterplace Residence Tower B – Unit B/18A-18A (vide bukti T.II Int – 8 berupa Akta Perjanjian Fasilitas KPR iB – Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik tanggal 22 Desember 2014);-----
- Bahwa pada tanggal 22 Desember 2014, Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan peringkat Pertama atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 966/Kelurahan Babatan telah dibebani Hak Tanggungan (vide bukti T – 1 = T. II Int – 9 berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 22 Desember 2014);-----
- Bahwa pada tanggal 16 Februari 2015 telah terjadi peralihan hak menjadi nama Handoko atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah

Halaman 51 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Susun No. 966/Kelurahan Babatan (vide bukti T – 1 = T. II Int – 7  
berupa objek sengketa);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat menurut hukum bahwa pembelian dan perjanjian pemberian fasilitas KPR satu unit Apartemen Water Place Tower B 18A No. 18A Surabaya, dengan tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 966, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan, Surabaya atas nama Yanto Limantono dilakukan semasa pernikahan Penggugat dan Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berkaitan objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat di dalam gugatan a quo yaitu berupa Pencatatan nama pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 966, Kelurahan Babatan, diterbitkan tanggal 22 Januari 2013, yang terletak di Jl. Pakuwon Indah, Lontar Timur, No. 3-5 (Waterplace Residence Lt. XXI (tower b) unit B/18A-18A (B18.A.18A) ), luas 69,91 M<sup>2</sup>, atas nama Handoko merupakan sengketa hak keperdataan mengenai pembagian harta bersama/harta gono gini sebagai akibat hukum dari perceraian kedua belah pihak yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusan Nomor 291/Pdt.G/2017/PN Dpstanggal 24 Oktober 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa, menyelesaikan dan mengadili pihak yang berhak atas harta bersama tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas oleh karena telah dipertimbangkan bahwa yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa tersebut adalah Pengadilan Negeri maka eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut adalah beralasan hukum untuk diterima;-----

Halaman 52 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat yang berkaitan dengan kompetensi absolut dinyatakan diterima, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

**DALAM POKOK SENGKETA :**-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan diterima, maka pokok sengketa dalam gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berpedoman pada ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar yang ditentukan dalam amar putusan;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan para pihak dipersidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat-alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir telah dirubah

Halaman 53 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan hukum lainnya yang saling berkaitan dalam perkara ini;-----

----- **M E N G A D I L I** -----

**DALAM EKSEPSI:**-----

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang kompetensiabsolut;-----

**DALAM POKOK SENGKETA:**-----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp. 2. 968.000,- (dua juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu rupiah) ;-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2019,oleh kami Dr.HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.,sebagai Hakim Ketua Majelis, ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H., dan GUSMAN BALKHAN, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 28 Maret 2019, oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh ARY SUSETYONINGTIJAS, S.H. M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi serta tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasa Hukumnya.

HAKIM KETUA MAJELIS,

Halaman 54 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY



Dr. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA,

ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H.

HAKIM ANGGOTA,

GUSMAN BALKHAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ARY SUSETYONINGTIJAS, S.H. M.H.

PERINCIAN BIAYA PERKARA :

1. Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Kepaniteraan	:	Rp.	427.000,-
3. Biaya PS	:	Rp.	2.500.000,-
4. Redaksi	:	Rp.	5.000,-
5. Meterai	:	Rp.	6.000,-

Jumlah : Rp. 2.968.000,-

(Dua juta Sembilan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 55 dari Halaman 53 Putusan Perkara Nomor : 176/G/2018/PTUN.SBY