



P U T U S A N

Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang dilangsungkan melalui Aplikasi E-Court yang bersidang di gedung yang telah disediakan untuk itu di Jalan Diponegoro No. 34 Bandung, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :

STEFANUS LUKAS WIRABUDI, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No. 40, RT. 001 / RW. 001, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. **Angga Perdania, SH., MH. ;**
2. **Partin Yulitha Dewi Daulay, SH., MH. ;**
3. **Irawansyah, SH., MH. ;**

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Angga Perdania & Partners, yang beralamat kantor di Cimanengah No. 44 RT. 4 RW. 5 Kelurahan Cipaku, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, email : anggaadvokat@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, Berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 41, Kota Bogor ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

Halaman 1 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



1. **Nurul Hidayat, S.H., MH.** sebagai Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ;
 2. **Herfich Wadianto, A.Ptnh.** sebagai Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ;
 3. **Irmala Nurhati Fitrry** sebagai Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ;
 4. **Nike Gifitriani, S.Kom.** sebagai Analis Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ;
 5. **Henny Syefrianti, A.Md.** sebagai Pengelola Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ;
- Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bogor beralamat di Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor : 41, Kota Bogor, email : pmppkotabogor41@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1865/SKu-/32.71/600/X/2020 tanggal 23 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

2. **ALVIN SUTANTO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Nirwana Sunter Asri Blok K No. 17 RT. 002 RW. 013 Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. **Fredinandus Leda Lamba, S.H., M.H.** ;
 2. **Michael Himan, S.H., M.H.** ;
- Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Leda Lemba & Partners di Kirana Tower II, Jalan Boulevard Timur No. 88, Level 10A, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240 email : llp.lawoffice@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus No. 021/SK.LLP/VI/2020 tertanggal 18 November 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut :

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 123/PEN-DIS/2020/PTUN.BDG tanggal 19 Oktober 2020 tentang Lolos Proses Dismissal ;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 123/PEN-MH/2020/PTUN.BDG tanggal 19 Oktober 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 123/PEN-PPJS/2020/PTUN.BDG tanggal 20 Oktober 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 123/PEN-PP/2020/PTUN.BDG tanggal 20 Oktober 2020 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan ;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 123/PEN-HS/2020/PTUN.BDG tanggal 12 November 2020 tentang Penetapan Hari Sidang ;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 123/PEN-MH/2020/PTUN.BDG tanggal 30 November 2020 tentang Penggantian Susunan Majelis Hakim ;
7. Putusan Sela Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG tanggal 26 November 2020 tentang masuknya Alvin Sutanto sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan Ahli dan Saksi dari Para Pihak di dalam persidangan ;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Halaman 3 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 19 Oktober 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 19 Oktober 2020 di bawah Register Perkara Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 12 November 2020 dan kemudian telah disampaikan pada Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yaitu mengajukan gugatan yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan adalah :

1. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M2 atas nama ALVIN SUTANTO. ;
2. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M2 atas nama ALVIN SUTANTO. ;

Objek Gugatan tersebut untuk selanjutnya disebut ----- Objek Sengketa ;

Adapun yang menjadi alasan-alasan atau dasar gugatan Penggugat mengajukan gugatan adalah sebagai berikut :

I. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA ;

Bahwa kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004. ;

Bahwa kompetensi absolut PTUN adalah sengketa tata usaha negara 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 (Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004). ;

Obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan tata usaha negara sesuai Pasal 1 angka 3 dan Pasal 3 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004. Sebagai berikut :

Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 ;

Kutipan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 ;

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;

Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu Penetapan Tertulis. Bahwa “Keputusan Tergugat” a quo adalah suatu penetapan tertulis (beschiking) berupa keputusan peralihan Sertipikat Hak Milik, yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa Keputusan Tergugat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, dimana Tergugat dalam melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8 UU No. 51 Tahun 2009, Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara. Bahwa isi dari keputusan Tergugat adalah telah memberikan hak atas tanah berupa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, atas nama ALVIN SUTANTO berdasarkan Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012. Serta Sertipikat Hak Milik Nomor : 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, atas nama ALVIN SUTANTO berdasarkan Akta Jual Beli No.798/2012 tanggal 28 Agustus 2012, yang terletak di Kelurahan Tanah sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa keputusan Tergugat dalam mengeluarkan keputusan bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Jo. Instruksi Mendagri No.14 Tahun



1982. Yang bersifat konkret. Keputusan Tergugat tersebut berwujud dan tidak abstrak, Individual. Bahwa keputusan Tergugat dalam objek sengketa ditujukan kepada seseorang (subjek hukum) yaitu ALVIN SUTANTO, dan final. Bahwa keputusan Tergugat tidak lagi memerlukan persetujuan dari Pejabat/instansi lain karena sudah berlaku definitive dengan diberlakukannya Objek Sengketa, menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Bahwa dengan peralihan sertipikat a quo mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yang kehilangan hak atas tanahnya. ;

Berdasarkan apa yang kami sampaikan tersebut di atas, maka Rumusan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009, tentang perubahan kedua atas UU No. 5 tahun 1986; telah terpenuhi. ;

II. KEPENTINGAN PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN ;

Kepentingan Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan Pasal 53 Ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. ;

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

Kronologis Pemilikan Tanah oleh Penggugat sampai dengan terbitnya peralihan sertipikat a quo :

- 1) Bahwa pada tahun 2011 Penggugat terlilit utang piutang dengan Bank Central Asia (BCA) sehingga meminjam sejumlah uang untuk melunasi utang piutang nya tersebut kepada ALVIN SUTANTO. dengan total pinjaman Penggugat sebesar Rp. 5.052.000.000,- (lima miliar lima puluh dua juta rupiah). ;
- 2) Bahwa Penggugat menjaminkan dua objek bidang hak milik atas tanah kepada ALVIN SUTANTO dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 283/Tanah



Sareal seluas 1.252 M2 yang diterbitkan oleh Tergugat. Berikut adalah batas-batas kedua objek bidang tanah a quo :

a. SHM No.282/Tanah Sareal :

- Utara : SHM 283/Tanah Sareal ;
- Selatan : Tanah/Rumah, Bangunan Kantor ;
- Barat : Jl. Ahmad Yani ;
- Timur : SHM 283/Tanah Sareal ;

b. SHM No.283/Tanah Sareal :

- Utara : Jalan/Gang ;
- Selatan : SHM 282/Tanah Sareal ;
- Barat : Jl. Ahmad Yani ;
- Timur : Jalan/Gang ;

3) Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M2 semula atas nama SUSANTI MULIA yang merupakan Istri sah dari Penggugat dimana saat ini SUSANTI MULIA telah meninggal dunia pada Tanggal 16 Agustus 2015. Sehingga dalam hal ini Penggugat berkepentingan terhadap objek sengketa peralihan Sertipikat Hak Milik No. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M2 dimana fisik tanahnya dikuasai oleh Penggugat. ;

4) Bahwa ternyata diketahui ALVIN SUTANTO membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 terhadap kedua objek bidang tanah a quo tertanggal 26 Juli 2012 menggunakan jasa Notaris SIGIT SISWANTO yang dalam hal ini Penggugat tidak pernah datang atau menghadap Notaris SIGIT SISWANTO. Penggugat hanya tahu dan berhubungan dengan Rekan Penggugat. ;

5) Bahwa kemudian baru diketahui dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 yang dibuat oleh Notaris SIGIT SISWANTO, ALVIN SUTANTO membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 797/2012 dan AJB No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 terhadap kedua objek bidang tanah a quo di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NATALIA LINI HANDAYANI, yang dalam hal ini kedua Akta Jual Beli tersebut dibuat karena adanya kuasa mutlak (kuasa jual) dalam Akta Pengikatan Jual Beli



No.32 dan No.33 sehingga ALVIN SUTANTO sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli. ;

- 6) Bahwa sebenarnya Penggugat tidak pernah menjual kedua objek bidang tanah a quo kepada ALVIN SUTANTO. Penggugat hanya menjaminkan sertifikat kedua objek bidang tanah a quo kepada ALVIN SUTANTO dengan kesepakatan bersama Penggugat membayar bunga setiap bulannya. ;
- 7) Bahwa apa yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 yang dibuat oleh Turut Tergugat III dalam Pasal 6 telah memuat suatu kuasa mutlak sehingga dalam Akta Jual Beli (AJB) No.797/2012 dan AJB No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NATALIA LINI HANDAYANI dalam AJB tersebut ALVIN SUTANTO sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli. Yang mana dalam hal ini telah bertentangan dengan hukum yang berlaku sebagaimana Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982, pada bagian kedua menjelaskan pengertian mengenai surat kuasa mutlak, yaitu :
 - a. Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. ;
 - b. Kuasa mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. ;
- 8) Bahwa diketahui saat ini objek sengketa berada dalam jaminan BANK RESONA PERDANIA berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.2278/2016 tanggal 19 Mei 2016, dengan total utang piutang menjadi + (kurang lebih) Rp.17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah). ;

Bahwa hingga saat ini penguasaan fisik tanah sebagaimana objek sengketa masih dikuasai oleh penggugat dengan mendirikan apotek, praktek dokter, serta rumah makan, dan atas dasar tindakan hukum pemerintah serta keputusan Tergugat telah merugikan Penggugat karena nyata-nyata bidang tanah sebagaimana objek sengketa telah beralih nama menjadi ALVIN SUTANTO yang semula atas nama Penggugat dan nama Istri dari Penggugat



yang sudah meninggal dunia, seolah Penggugat telah kehilangan hak atas tanahnya. ;

III. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF ;

Gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 ;

Kutipan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagai berikut ;

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;

Jurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5K/TUN/1992 berbunyi sebagai berikut :

“Jangka waktu untuk mengajukan gugatan termaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan.” ;

Bahwa, Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tergugat yang telah melakukan tindakan hukum pemerintah dengan bentuk keputusan peralihan terhadap Objek Sengketa adalah sebagai berikut :

Penggugat mengetahui bahwa adanya Keputusan Tergugat yang telah mengeluarkan keputusan berupa penerbitan dan pemberian hak sebagaimana Objek sengketa tepatnya pada hari Rabu tanggal 23 September 2020 dimana Penggugat mengetahui berdasarkan surat Jawaban Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bogor dengan Register No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr yang menyatakan bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No.282/Tanah sareal pada tanggal 28 November 2012 tercatat adanya peralihan hak/Balik Nama semula atas nama Penggugat menjadi atas nama ALVIN SUTANTO, dan Sertipikat Hak Milik No.283/Tanah sareal pada tanggal 30 November 2012 tercatat adanya peralihan hak/Balik Nama semula atas nama SUSANTI MULIA menjadi atas nama ALVIN SUTANTO. ;

Bahwa pada tanggal 25 September 2020 Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap keputusan peralihan sertipikat a quo sebagaimana Pasal



75 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Namun semenjak upaya administratif (keberatan) diajukan pada Tergugat, hingga saat ini tidak ada jawaban atau di idahkan.

Bahwa Penggugat adalah subjek hukum yang kepentingannya dirugikan akibat terbitnya sertipikat a quo sehingga mengajukan gugatan ke PTUN Bandung agar Keputusan Tata Usaha Negara berupa peralihan sertipikat a quo dinyatakan batal atau tidak sah. ;

IV. DASAR DAN ALASAN GUGATAN ;

Bahwa substansi gugatan dalam gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Keputusan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 :

Bahwa Keputusan Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa, keputusannya telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- 1) Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 ;

Mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Huruf C konsideran instruksi tersebut menyebutkan “maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah”. ;

- Bahwa pada hakekatnya, jenis kuasa mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah. ;

- 2) Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No .24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Bahwa ditegaskan: “PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”. ;



- Bahwa seharusnya Tergugat tidak boleh melakukan tindakan hukum pemerintah bersegi satu berupa peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang dasarnya merupakan surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. ;
- 3) Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. ;
Kutipan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut :
 - (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. ;
 - (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. ;
 - Bahwa, sejak peralihan sertipikat a quo diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat merasa masih mempunyai hak atas tanah a quo sehingga mengajukan gugatan terkait penerbitan peralihan sertipikat a quo ini. ;
 - Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan pelepasan hak atau jual beli dengan siapapun dan sejak Sertipikat a quo diterbitkan hingga saat ini Penggugat menguasai fisik tanah tersebut. ;
- 4) Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. ;



- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. ;
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. ;
 - Bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli sebagaimana dikemukakan di atas harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang dalam hal ini tidak dilarang oleh aturan hukum yang berlaku. ;
- 5) Pasal 17 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. ;
 - (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang. ;
 - (2) Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi : a. larangan melampaui Wewenang; b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau c. larangan bertindak sewenang-wenang. ;
- 6) Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. ;
 - (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan: a. melampaui



masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang; b. melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau c. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. ;

- Bahwa keputusan peralihan sertifikat a quo oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tergugat tetap melakukan tindakan hukum pemerintah tersebut, sehingga hal tersebut merupakan penyalahgunaan wewenang. Sehingga objek sengketa haruslah dibatalkan. ;

7) Pasal 52 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. ;

(1) Syarat sahnya Keputusan meliputi: a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang; b. dibuat sesuai prosedur; dan c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan. ;

(2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB. ;

- Sehingga jelas ketika organ, badan atau pejabat Tata Usaha Negara tersebut jika tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan tersebut harus dinyatakan batal. Karena untuk menguji suatu keputusan tata usaha negara harus memenuhi 3 (tiga) hal, yaitu: pertama wewenang, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha negara tersebut harus berwenang baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat. Kedua Prosedur, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha negara dalam menjalankan tugas, fungsi dan wewenangnya harus sesuai dengan prosedur yang berlaku yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Ketiga substansi, yaitu keputusan tata usaha negara tersebut bersangkut paut “untuk apa”, sehingga berkaitan erat dengan tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika dalam suatu keputusan atau tindakan hukum pemerintah terdapat unsur penyalahgunaan wewenang, maka tindakan hukum dimaksud



terdapat cacat substansial. (Sadjijono: Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi, 2008. Hlm 100). ;

2. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 :
AAUPB merupakan sarana perlindungan hukum (rechtsbescherming) dan bahkan dijadikan sebagai instrumen untuk peningkatan perlindungan hukum (verhoogde rechtsbescherming) bagi warga negara dari tindakan pemerintah. AAUPB selanjutnya dijadikan sebagai dasar penilaian dalam peradilan dan upaya administrasi, disamping sebagai norma hukum tidak tertulis bagi tindakan pemerintah. (HR. Ridwan, 2013. Hlm 238) ;

1) Asas Kepastian Hukum. ;

Bahwa yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. ;

- Bahwa terhadap keputusan Tergugat yang mengalihkan Sertipikat a quo dalam proses serta dasar peralihannya yang dilarang oleh Intruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 jo Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 merupakan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, hal tersebut karena hukum positif sebagai bentuk peraturan perundang-undangan telah melarang hal yang demikian itu. ;

2) Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan ;

Bahwa yang dimaksud dengan “asas tidak menyalahgunakan kewenangan” adalah 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 mencampuradukkan kewenangan. ;

- Bahwa asas tidak menyalahgunakan kewenangan ini telah dilanggar oleh Tergugat karena dalam tindakan nya yang melanggar



wewenang (onbevoegdheid). Maka parameter untuk menguji apakah tindakan hukum pemerintahan itu sah atau tidak adalah asas legalitas. Karena dasar dari peralihan sertifikat a quo melanggar aturan hukum yang berlaku, maka layak untuk dibatalkan. Dengan kata lain, parameter konsep onbevoegdheid adalah wetmatigheid van bestuur. ;

3) Asas Kecermatan ;

Bahwa, sebagaimana kewenangan yang di peroleh oleh Tergugat baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat tidak dilaksanakan dengan baik dan benar sehingga menimbulkan konflik pertanahan di masyarakat. ;

Bahwa asas ini menghendaki agar pemerintah atau administrasi bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. ;

Bahwa asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan dan memasukan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti, itu berarti tidak cermat. ;

- Bahwa terhadap tanah yang diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa di atas, nyata-nyata masih terdapat masalah hukum yang belum tuntas, yaitu dasar peralihan hak atas tanahnya bertentangan dengan hukum yang berlaku sebagai syarat dan prosedur dalam penerbitan keputusan. ;

4) Asas Profesionalitas. ;

Bahwa asas ini menghendaki agar setiap tindakan badan atau pejabat administrasi negara selalu mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas profesionalitas menuntut tindakan secara Profesional, sesuai, seimbang, dan selaras dengan hak dan kewajiban sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memperhatikan



nilai-nilai yang berlaku di tengah masyarakat, baik itu berkaitan dengan agama, moral, adat istiadat, maupun nilai-nilai lainnya. ;

- Bahwa dengan adanya asas ini Tergugat seharusnya profesional dalam menjalankan tugas, fungsi, dan wewenangnya dalam proses keputusan peralihan sertifikat a quo sehingga tidak terjadi pelanggaran terhadap proses pendaftaran tanah. ;

V. PETITUM GUGATAN ;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan a quo berkenan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah terhadap :
 - 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M2 atas nama ALVIN SUTANTO. ;
 - 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M2 atas nama ALVIN SUTANTO. ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah Tergugat terhadap :
 - 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M2 atas nama ALVIN SUTANTO. ;



- 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M2 atas nama ALVIN SUTANTO. ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara. ;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada persidangan E-Court tanggal 26 November 2020 Tergugat telah menyampaikan Jawaban tertanggal 26 November 2020 pada Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat ;
2. Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) ;

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan / upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam perkara yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tercatat dalam Register Perkara No.53/Pdt.G/2020/PN.Bgr tanggal 20 April 2020, dengan ;

Penggugat	:	STEFANUS LUKAS WIRABUDI
Tergugat I	:	Alvin Sutanto
Tergugat II	:	Gunawan Harsono
Tergugat III	:	Erlyn Sutanto
Turut Tergugat I	:	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor
Turut Tergugat II	:	Natalia Lini Handayani, S.H.
Turut Tergugat III	:	Sigit Siswanto, S.H.
Turut Tergugat	:	Bank Resona Perdania
IV	:	
Turut Tergugat V	:	PT Sanjaya Prima



Turut Tergugat : Nur Nadia Tadjoeidin, S.H.

VI

Dengan objek Perkara Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal, yang mana perkara tersebut belum ada putusan, masih berjalan, Majelis Hakim perkara tersebut masih memeriksa perkara tersebut, yang mana pada tanggal 25 November 2020 dengan agenda Pemeriksaan Setempat. ;

Perkara No.53/Pdt.G/2020/PN.Bgr tersebut murni perkara perdata, dan Penggugat juga berpendapat yang sama bahwa perkara ini merupakan hak keperdataan, sebagaimana berdasarkan Replik Penggugat dalam Perkara No.53/Pdt.G/2020/PN.Bgr Halaman 2 Poin No 2 tertanggal 30 September 2020. ;

"2. Bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Bogor dalam perkara a quo adalah berkaitan dengan hak atas tanah dimana peralihan hak atas tanah antara Penggugat dan Tergugat I bertentangan dengan hukum yang berlaku, karena dalam gugatan a quo Penggugat meminta untuk membatalkan perjanjian-perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, ;

.... Apa yang dijadikan dasar dalam gugatan a quo jelas berkaitan dengan hak keperdataan orang yaitu tentang peralihan hak atas tanah yang bertentangan dengan hukum yang berlaku dengan didasarkan pada kuasa jual, yang merupakan wewenang dari Pengadilan Negeri. Bukan tentang Keputusan Tata Usaha Negara atau Tindakan hukum pemerintah." ;

Kewenangan/kompetensi absolut merupakan pemisahan kewenangan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan, dilihat dari macamnya pengadilan, menyangkut pemberian kekuasaan untuk mengadili (attributie van rechtsmacht). Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 dan Pasal 18 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman terdiri dari Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara. ;

Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, memeriksa, memutus

Halaman 18 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



sengketa Tata Usaha Negara. Kompetensi absolut dari peradilan ini adalah memeriksa, mengadili, dan memutuskan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian (Pasal 1 ayat 4 UU No. 09 Tahun 2004 PTUN). ;

Peradilan Umum berdasarkan Undang - Undang No. 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum, memeriksa dan memutus perkara dalam hukum pidana (Umum dan Khusus) dan Perdata (yang umum memeriksa sengketa perdata) dan didalam peradilan umum itu terdapat juga pengadilan niaga yang memeriksa perkara merek dan perkara kepailitan, serta peradilan industrial pancasila. Jadi sudah jelas bahwa kompetensi absolut dari peradilan umum adalah memeriksa, mengadili, dan memutus perkara perdata yang dilakukan oleh orang - orang sipil dan perkara perdata, kecuali suatu peraturan perundang - undangan menentukan lain (Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1999). Peradilan umum pada dasarnya adalah proses memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa keperdataan, dalam hal ini sengketa hak milik atas tanah, yang pada dasarnya adalah mengenai siapa yang berhak atas tanah terperkara. ;

Mengutip Replik Penggugat halaman 2 dalam Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr. ;

“ ...mengutip Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/TD.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan Hakim PTUN Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

“Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum.” ;



Oleh karena itu, berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa terhadap permasalahan tersebut, pada intinya mengenai sengketa kepemilikan, siapa yang berhak atas Hak Milik No. 282/Tanah Sareal dan Hak Milik No. 283/Tanah Sareal. Dan seperti yang diketahui juga diakui oleh Penggugat dalam Replik yang dibuat Penggugat dan diunggah (upload) dalam Sidang E-Court Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr pada tanggal 30 September 2020, bahwa jelas pada intinya perkara ini berkaitan dengan hak keperdataan terhadap Hak Milik No. 282/Tanah Sareal dan Hak Milik No. 283/Tanah Sareal, yang mana hal tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara. ;

3. Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa) ;

Bahwa dapat diketahui dengan jelas sebenarnya penggugat dalam mengajukan gugatan. Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yang berbunyi sebagai berikut :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”. ;

Penjelasan Pasal 55 tersebut diatas, berbunyi sebagai berikut :

“Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat. ;

Dalam hal yang hendak digugat itu merupakan keputusan menurut ketentuan :

- a. Pasal 3 ayat (2), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan dasarnya, yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan ;
- b. Pasal 3 ayat (3), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya batas waktu empat bulan yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan. ;



Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut.” ;

Hal ini terbukti dari adanya pengakuan Penggugat yang tidak konsisten, (karena dalil tersebut harus dibuktikan dalam pemeriksaan sengketa ini selanjutnya) yaitu dalam dalilnya pada halaman 5 (lima) yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara aquo pada Rabu, 23 September 2020, dimana Penggugat mengetahui berdasarkan Surat Jawaban Turut Tergugat I dalam Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN Bogor di Pengadilan Negeri Bogor yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor (Tergugat dalam Sengketa No. 123/G/2020/PTUN-BDG). Dan Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN Bogor di Pengadilan Negeri Bogor tersebut belum ada putusan, masih berjalan, Majelis Hakim perkara tersebut masih memeriksa perkara tersebut. ;

Akan tetapi fakta hukumnya dan diakui oleh Penggugat dalam Gugatan Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN Bgr tanggal 20 April 2020 dan Replik yang dibuat Penggugat dan diunggah (upload) dalam Sidang E-Court Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN Bgr pada tanggal 30 September 2020, dapat diketahui bahwa Penggugat sebenarnya telah mengetahui Obyek Sengketa tersebut jauh hari sebelumnya yaitu :

- a. Berdasarkan Replik yang dibuat Penggugat dan diunggah (upload) dalam Sidang E-Court Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN Bgr pada tanggal 30 September 2020, Penggugat mengetahui setelah adanya panggilan dari Kepolisian Polresta Kota Bogor pada saat waktu Penggugat dipanggil sebagai Saksi melalui Surat Undangan Klarifikasi No. B/1408/V/RES 1.24/2019/Sat Reskrim pada tanggal 29 Mei 2019. Dan secara lengkap diketahui pada saat pemanggilan sebagai saksi pada tanggal 17 Maret 2020 sebagaimana Surat Panggilan No. Sp.Gil/409/III/ RES.1.2/2020/Sat Reskrim. ;
- b. Berdasarkan Gugatan Penggugat dengan Perkara 53/Pdt.G/2020/PN Bgr tanggal 20 April 2020 di Pengadilan Negeri Bogor, dalam dasar dan mengenai duduk persoalan dalam gugatan tersebut, bahwa Penggugat



sudah mengetahui bahwa Hak Milik No. 282/Tanah Sareal dan Hak Milik No. 283/Tanah Sareal tersebut dijadikan jaminan pada utang piutang oleh PT Sanjaya Prima (dimana Alvin Sutanto (intervensi) sebagai pemegang saham) ke Bank Resona Perdania. Dengan kata lain, bahwa pada saat memasukkan gugatan Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN Bgr tersebut ke Pengadilan Negeri Bogor, Penggugat sudah mengetahui objek sengketa tersebut. ;

Berdasarkan uraian diatas, berarti Penggugat sudah mengetahui hal tersebut secara lengkap pada tanggal 17 Maret 2020, mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Bogor diregister pada 20 April 2020, serta Gugatan Perkara No. 123/G/2020/PTUN-BDG ini, tanggal 19 Oktober 2020. Jadi, pada saat mengajukan gugatan atas objek sengketa ini, Penggugat sudah mengetahui lebih dari 90 hari, sehingga mengakibatkan gugatan lewat waktu (daluarsa). ;

Bahwa penerapan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang mengatur antara lain tentang Gugatan Lewat Waktu (daluarsa) dapat memakai pendekatan :

- a. Normatif sebagaimana pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang mengatur antara lain tentang Gugatan Lewat Waktu (daluarsa). ;
- b. Aturan Yurisprudensi (pendekatan kasuistis) sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 angka V No. 3 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, memberikan petunjuk bahwa bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata yang namanya tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan dengan dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan secara kasuistis, sejak saat seseorang atau badan hukum perdata merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya keputusan tersebut. ;



Karena, gugatan daluarsa (gugatan lewat waktu), sehingga sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak, karena tidak memenuhi syarat-syarat gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard). ;

4. Gugatan Kabur (Obscuur Libel) ;

Dalam gugatannya pada halaman 5 menyebutkan bahwa ;

“Bahwa pada tanggal 25 September 2020 Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap keputusan peralihan sertipikat a quo sebagaimana Pasal 75 UU 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Namun, semenjak upaya administratif (keberatan) diajukan pada Tergugat, hingga saat ini tidak ada jawaban atau diidahkan.”

Namun, Penggugat tidak menyebutkan upaya administratif (keberatan) seperti apa yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, berbentuk Surat kah? Nomor berapa? Tanggal berapa? Sehingga gugatan tersebut adalah obscuur Libel (Gugatan Kabur), sehingga sesuai dengan hukum acara, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. ;

5. Gugatan Kurang Pihak ;

Bahwa Penggugat menyatakan dalam dalilnya pada halaman 5 angka 8, bahwa objek sengketa berada dalam jaminan Bank Resona Perdania, berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2278/2016. ;

Bahwa Berdasarkan pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mengatur bahwa Sertipikat Hak Tanggungan (HT) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai Hak Atas Tanah. ;

Sehingga berdasarkan uraian diatas, sudah selayaknyalah Bank Resona Perdania menjadi pihak intervensi dalam perkara ini. ;

Dengan demikian sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard). ;



DALAM POKOK SENGKETA ;

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat ;
3. Berdasarkan data dari Buku Tanah :

A. Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal :

- a. Terbit tanggal 20 Juli 2001, berdasarkan Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara bekas B.7/Tanah Sareal atas nama STEFANUS LUKAS WIRABUDI, Luas 1.375M2 (Seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) terletak di Jl. Jend. A. Yani Gg. Karet 40 Rt.01 RW. 01 Kelurahan Tanah Sareal Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor, Surat Ukur Tgl. 24-04-2001 No. 39/TNS/2001. ;
- b. Bahwa pada tgl. 5-9-2001 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank NISP, Tbk berkedudukan di Bandung, Sertipikat Hak Tanggungan No. 721/2001. ;
- c. Bahwa pada tgl. 01-05-2003 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank NISP, Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung, Sertipikat Hak Tanggungan No. 464/2003. ;
- d. Bahwa pada tgl. 11-01-2006 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan No.721/2001 dan Hak Tanggungan No. 464/2003. ;
- e. Bahwa pada tgl. 24-01-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Permata, Tbk, Sertipikat Hak Tanggungan No. 78/2006. ;
- f. Bahwa pada tgl. 31-07-2006 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan No. 78/2006. ;
- g. Bahwa pada tgl. 07-08-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 1413/2006. ;
- h. Bahwa pada tgl. 21-11-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2057/2006. ;

Halaman 24 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



- i. Bahwa pada tgl 16-12-2009, adanya permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang dimohon oleh KPKNL Bogor. ;
- j. Bahwa pada tgl 02-08-2010, adanya permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang dimohon oleh KPKNL Bogor. ;
- k. Pada tgl. 18-11-2011, adanya Pencabutan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari KPKNL Bogor. ;
- l. Bahwa pada tgl. 16-12-2011 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.1413/2006 dan Peringkat II No. 2057/2006. ;
- m. Bahwa pada tgl. 13-03-2012 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Otomas Multifinance Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 901/2012. ;
- n. Bahwa pada tgl. 02-10-2012 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.901/2012. ;
- o. Bahwa pada tgl. 28-11-2012, tercatat adanya Peralihan Hak/Balik Nama semula atas nama STEFANUS LUKAS WIRABUDI menjadi atas nama ALVIN SUTANTO, berdasarkan Akta Jual Beli No. 797/2012 Tgl. 28 Agustus 2012 dibuat oleh Ny. NATALIA LINI HANDAYANI, S.H. selaku PPAT. ;
- p. Bahwa pada tgl. 11-02-2013 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 396/2013 beserta SHM No. 283/Tanah Sareal. ;
- q. Bahwa pada tgl. 12-08-2013 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2801/2013 dan SHM No. 283/Tanah Sareal. ;
- r. Bahwa pada tgl. 09-10-2014 terpasang Hak Tanggungan peringkat III atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 3628/2014 dan SHM No. 283/Tanah Sareal. ;



- s. Bahwa pada tgl. 19-05-2016 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No. 369/2013, Peringkat II No. 2801/2013, Peringkat III No. 3628/2014. ;
- t. Bahwa pada tgl. 27-06-2016 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Resona Perdana, Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2278/2016 dan SHM No. 283/Tanah Sareal.;

B. Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal :

- a. Terbit tanggal 20 Juli 2001, berdasarkan Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara bekas B.8/ Tanah Sareal atas nama SUSANTY MULIA (dh. LIE MI SIOE), Luas 1.252 M2 (Seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) terletak di Jl. Jend. A. Yani 40 Rt.01 RW. 01 Kelurahan Tanah Sareal Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor, Surat Ukur Tgl. 24-04-2001 No. 38/TNS/2001. ;
- b. Bahwa pada tgl. 5-9-2001 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank NISP, Tbk berkedudukan di Bandung, Sertipikat Hak Tanggungan No. 719/2001. ;
- c. Bahwa pada tgl. 01-05-2003 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank NISP, Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung, Sertipikat Hak Tanggungan No. 466/2003. ;
- d. Bahwa pada tgl. 11-01-2006 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan No.719/2001 dan Hak Tanggungan No. 466/2003. ;
- e. Bahwa pada tgl. 24-01-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Permata, Tbk, Sertipikat Hak Tanggungan No. 76/2006. ;
- f. Bahwa pada tgl. 31-07-2006 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan No. 76/2006. ;
- g. Bahwa pada tgl. 07-08-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 1412/2006. ;



- h. Bahwa pada tgl. 21-11-2006 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2058/2006. ;
- i. Bahwa pada tgl 16-12-2009, adanya permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang dimohon oleh KPKNL Bogor. ;
- j. Bahwa pada tgl 02-08-2010, adanya permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang dimohon oleh KPKNL Bogor. ;
- k. Bahwa pada tgl. 18-11-2011, adanya Pencabutan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dimohon oleh KPKNL Bogor ;
- l. Bahwa pada tgl. 16-12-2011 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.1412/2006 dan Peringkat II No. 2058/2006. ;
- m. Bahwa pada tgl. 23-04-2012 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Mega, Tbk. Berkedudukan di Jakarta, Sertipikat Hak Tanggungan No. 1393/2012. ;
- n. Bahwa pada tgl. 02-10-2012 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.1393/2012. ;
- o. Bahwa pada tgl. 30-11-2012, tercatat adanya Peralihan Hak/Balik Nama semula atas nama SUSANTY MULIA (dh. LIE MI SIOE) menjadi atas nama ALVIN SUTANTO, berdasarkan Akta Jual Beli No. 798/2012 Tgl. 28 Agustus 2012 dibuat oleh Ny. NATALIA LINI HANDAYANI, S.H. selaku PPAT. ;
- p. Bahwa pada tgl. 11-02-2013 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 396/2013 dan SHM No. 282/Tanah Sareal. ;
- q. Bahwa pada tgl. 12-08-2013 terpasang Hak Tanggungan peringkat II atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2801/2013 dan SHM No. 282/Tanah Sareal. ;
- r. Bahwa pada tgl. 09-10-2014 terpasang Hak Tanggungan peringkat III atas nama PT. Bank Permata, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan,



Sertipikat Hak Tanggungan No. 3628/2014 dan SHM No. 282/Tanah Sareal. ;

- s. Bahwa pada tgl. 19-05-2016 tercatat adanya Roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I No.369/2013, Peringkat II No. 2801/2013, Peringkat III No. 3628/2014. ;
- t. Bahwa pada tgl. 27-06-2016 terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Resona Perdania, Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2278/2016 dan SHM No. 282/Tanah Sareal.;

4. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, persyaratan Pendaftaran Tanah Peralihan Hak Jual Beli, sebagai berikut :

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotokopi identitas;
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum bagi badan hukum;
- e. Sertipikat asli;
- f. Akta Jual Beli dari PPAT;
- g. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
- h. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
- i. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak). ;

Berdasarkan informasi Warkah :

- a. Warkah DI 208 No. 19656/2012 merupakan Warkah yang berkaitan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor

Halaman 28 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M2 atas nama ALVIN SUTANTO. Warkah ini terdiri dari :

- 1) Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik No. 282/Tanah Sareal dari Notaris Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku kuasa dari Tn Alvin Sutanto). ;
- 2) Surat Kuasa bermaterai 6.000 tanggal 28 Agustus 2012, dengan Pemberi Kuasa : Tn. Alvin Sutanto, dan Penerima Kuasa : Ny Natalia Lini Handayani, S.H. ;
- 3) Fotokopi KTP Susanty M. dan KTP Stefanus Lukas Wirabudi yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
- 4) Fotokopi KTP Alvin Sutanto yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
- 5) Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang dikeluarkan oleh Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku PPAT Kota Bogor) ;
- 6) Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tanggal 26 Juli 2012 yang dikeluarkan oleh Sigit Siswanto, S.H. selaku Notaris Kotamadya Depok, yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor). ;
- 7) Fotokopi Bukti Pembayaran Setoran BPHTB dengan No Transaksi T-079889/2012 yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
- 8) Fotokopi Lembar 1 Surat Setoran Pajak NPWP 06-683-522.4-404.000 (an. Suami : Stefanus Lukas Wirabudi), yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
- 9) SSPD BPHTB Lembar 6 NOP PBB 32.71.060.002.011.0215.0 yang diverifikasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Bogor tanggal 12 September 2012. ;



- 10) Fotokopi Bukti Penerimaan Negara an. Stefanus Lukas Wirabudi, yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
 - 11) Fotokopi Bukti Transaksi Pembayaran PBB NOP. 327106000201102150, yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor)
 - 12) Fotokopi SPPT PBB Tahun 2012 NOP. 32.71.060.002.011-0215.0 yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
- b. Warkah DI 208 No. 19831/2012 merupakan Warkah yang berkaitan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipkat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M2 atas nama ALVIN SUTANTO. Warkah ini terdiri dari :
- 1) Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik No. 283/Tanah Sareal dari Notaris Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku kuasa dari Tn Alvin Sutanto). ;
 - 2) Surat Kuasa bermaterai 6.000 tanggal 28 Agustus 2012, dengan Pemberi Kuasa : Tn. Alvin Sutanto, dan Penerima Kuasa : Ny Natalia Lini Handayani, S.H.
 - 3) Fotokopi KTP Susanty M., yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
 - 4) Fotokopi KTP Stefanus Lukas Wirabudi ;
 - 5) Fotokopi KTP Alvin Sutanto yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
 - 6) Akta Jual Beli No. 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang dikeluarkan oleh Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku PPAT Kota Bogor) ;
 - 7) Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.33 tanggal 26 Juli 2012 yang dikeluarkan oleh Sigit Siswanto, S.H. selaku Notaris



Kotamadya Depok, yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H.
(selaku Notaris Kota Bogor) ;

- 8) Fotokopi Bukti Penerimaan Negara an. Stefanus Lukas Wirabudi, yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
- 9) Fotokopi SPPT PBB Tahun 2012 NOP32.71.060.002.011-0085.0 dan Fotokopi Bukti Transaksi Pembayaran PBB NOP. 327106000201100850, yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor)
- 10) yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor)
- 11) Fotokopi Bukti Pembayaran Setoran BPHTB dengan No Transaksi T-079892/2012 yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
- 12) Fotokopi Lembar 1 Surat Setoran Pajak NPWP 06-683-522.4-404.000 (an. Suami : Stefanus Lukas Wirabudi), yang dilegalisir Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku Notaris Kota Bogor) ;
- 13) SSPD BPHTB Lembar 6 NOP PBB 32.71.060.002.011.0085.0 yang diverifikasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Bogor tanggal 12 September 2012. ;

Dari penjelasan diatas, terbukti bahwa dalam menerbitkan Keputusan dalam objek sengketa tersebut, Tergugat sudah sesuai dengan SOP yang berlaku pada saat Keputusan tersebut dikeluarkan. ;

5. Bahwa pada tgl. 27-06-2016, SHM No. 282/Tanah Sareal dan SHM No. 283/Tanah Sareal terpasang Hak Tanggungan peringkat I atas nama PT. Bank Resona Perdania, Berkedudukan di Jakarta Selatan, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2278/2016. Dimana berdasarkan pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mengatur bahwa Sertipikat Hak Tanggungan (HT) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai Hak



Atas Tanah. Namun dalam gugatan ini Penggugat tidak mengikutsertakan Pihak Bank Resona Perdana menjadi pihak dalam perkara ini. ;

6. Bahwa perbuatan hukum administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M2 atas nama ALVIN SUTANTO dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipkat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M2 atas nama ALVIN SUTANTO tersebut adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik dan sebagai Lembaga Pencatat Adminstrasi Pertanahan di Bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki dan berdasarkan :
 - a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3);
 - b. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Tahun 1986 No. 77, Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, Lembaran Negara Tahun 2004 No. 35 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009;
 - d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;
 - e. Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ;
 - f. Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 Jo. Peraturan Pemerintah No. 79 Tahun 1996 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. ;



- g. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - h. Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
 - i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - j. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - k. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan Seksi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi pada Kantor Pertanahan;
 - l. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
 - m. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 600-1900 tanggal 31 Juli 2003;
 - n. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1219-340.3.D.II tanggal 28 April 2009;
 - o. dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses Pendaftaran Peralihan Hak karena Jual Beli serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (algemenebehoorlijk bestuur/principle of good administration) terutama asas kepastian hukum (principle of legal security), asas bertindak cermat (principle of carefulness), asas tidak menyalahgunakan kewenangan, dan asas profesionalitas. ;
- 7 Bahwa Kuasa yang menjadi dasar Alvin Sutanto (Intervensi) untuk menandatangani selaku Penjual dalam Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012, yang kedua Akta Jual Beli tersebut dikeluarkan oleh Natalia Lini Handayani, S.H.

Halaman 33 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



(selaku PPAT Kota Bogor) dan dimana Akta Jual Beli tersebut menjadi lampiran permohonan sebagai salah satu persyaratan dalam proses Pendaftaran Peralihan Jual Beli Sertipkat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertipkat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal, yang akhir dari proses ini, Tergugat menerbitkan objek sengketa tersebut, bukan yang dimaksud dalam Surat Kuasa Mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 6. ;

Yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah tersebut adalah suatu bentuk khusus pemberian kuasa untuk kepentingan pemberi kuasa, yang hal ini jika dikaitkan dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai pemindahan hak adalah hal yang dilarang; Menurut Diktum Kedua huruf b Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, dijelaskan bahwa larangan tersebut bagi kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Sehingga larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa yang tidak mengikuti perjanjian pokoknya, tentu saja surat kuasa yang dimaksud berbeda dengan kuasa yang ada dalam Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012, sehubungan dengan objek sengketa. ;

Kuasa yang ada dalam Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012, sehubungan dengan objek sengketa.adalah kuasa yang tidak berdiri sendiri, kuasa yang melekat pada perjanjian pokoknya, dimana dalam perjanjian pokoknya adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012, Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Sigit



Siswanto, S.H. (selaku Notaris Kotamadya Depok). Pemberian Kuasa yang mengikuti perjanjian pokok, yang dalam hal ini Pengikatan Jual Beli adalah diperbolehkan penggunaannya. Kuasa yang diberikan dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli harus dibuat secara notariil. Kuasa yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012, yang kedua Akta Jual Beli tersebut dikeluarkan oleh Natalia Lini Handayani, S.H. (selaku PPAT Kota Bogor) berlaku mutlak untuk penerima kuasanya, sehingga kuasa tersebut hanya dapat digunakan oleh penerima kuasa untuk dirinya sendiri seperti peralihan hak atas tanah menjadi atas nama penerima kuasa itu sendiri. Hal ini sebagaimana didasari oleh Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR Tanggal 31 Maret 1982 yang memuat ketentuan sebagai berikut :

“Penggunaan kuasa yang tidak termasuk sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut adalah :

- a. Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 1961;
- b. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian Ikatan Jual Beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris;
- c. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotek yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris dan penggunaan kuasa-kuasa lain yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah.” ;

8. Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipkat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M2 atas nama ALVIN SUTANTO dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipkat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252

Halaman 35 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



M2 atas nama ALVIN SUTANTO tersebut, adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (algemenebehoorlijk bestuur/principle of good administration) sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de pouvoir), TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta TIDAK tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (willekeur) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b. ;

9. Berdasarkan uraian diatas, TIDAK TERBUKTI bahwa Keputusan Tergugat dalam objek sengketa melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat bahwa Keputusan Tergugat dalam objek sengketa tersebut bertentangan dengan :
- a. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 ;
 - b. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - c. Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d. Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e. Pasal 17 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;
 - f. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Halaman 36 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



- g. Pasal 52 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- h. Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986. ;

Berkenaan dengan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada persidangan E-Court tanggal 3 Desember 2020 Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawaban tertanggal 3 Desember 2020 pada Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam mengadili sebuah perkara sengketa Tata Usaha Negara harus memenuhi tiga kriteria yaitu Objek, Subyek dan Permasalahan Hukumnya, apabila salah satu dari ketiga kriteria ini tidak terpenuhi maka bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 19 Oktober 2020 pada Romawi I, Penggugat hanya mendasari pada satu kriteria saja yaitu objek sengketa in casu Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto yang telah memenuhi



syarat Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagai objek Keputusan Tata Usaha Negara, yang kemudian Penggugat berpendapat perkara a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara In Casu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

3. Bahwa terhadap kriteria kedua yaitu subyek sengketa, dimana Penggugat mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor sebagai Tergugat I selaku pejabat yang berwenang mengeluarkan objek sengketa in casu Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto, dimana tidak perlu diperdebatkan lagi subjek dalam sengketa ini telah memenuhi kriteria subjek dalam sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 dan 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu antara orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara;
4. Bahwa terhadap kriteria ketiga yaitu permasalahan hukumnya, Tergugat II Intervensi berpendapat, setelah Tergugat II Intervensi mencermati materi gugatan Penggugat inti pokok yang dipersalkan oleh Para Penggugat adalah mengenai sengketa keperdataan atau setidaknya mengandung sengketa keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, hal ini terlihat jelas dalam gugatan Penggugat pada Romawi II angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, dan angka 8, dimana pada intinya Penggugat berdalil adanya hubungan utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, Penggugat meminjam uang kepada Tergugat II Intervensi sebesar Rp. 5.052.000.000,- (lima milyar lima puluh dua juta rupiah) dengan menjamin 2 (dua) Objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283, yang kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat oleh

Halaman 38 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



Notaris Sigit Siswanto, Akta Jual Beli Nomor 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani, mengalihkan 2 (dua) Objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283 menjadi milik Tergugat II Intervensi, dan Penggugat mengklaim 2 (dua) Objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283 masih menjadi hak milik Penggugat dan tidak mengakui adanya perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi.

5. Bahwa terdapat fakta lainnya yang membuktikan terhadap kriteria ketiga berkaitan permasalahan hukum dalam perkara a quo terdapat sengketa keperdataan atau setidaknya mengandung sengketa keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang belum terselesaikan sampai saat ini, dimana Penggugat jauh sebelum mengajukan gugatan a quo pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Penggugat telah mengajukan gugatan perdata perihal perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan terhadap 2 (dua) Objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283 (in casu objek sengketa) yang terdaftar dengan Nomor 53/Pdt.G/2020/Pn.Bgr tertanggal 20 April 2020 di Pengadilan Negeri Bogor, dimana Tergugat II Intervensi dan Tergugat I in casu ditarik atau menjadi pihak Tergugat I dan Turut Tergugat I dalam perkara perdata tersebut yang saat ini masih berjalan dan saat jawaban Tergugat II Intervensi ini diajukan, perkara perdata yang terdaftar dengan Nomor 53/Pdt.G/2020/Pn.Bgr tertanggal 20 April 2020 di Pengadilan Negeri Bogor masih dalam agenda sidang pembuktian;
6. Bahwa terhadap fakta-fakta yang ada terhadap kriteria ke tiga yaitu permasalahan hukum dalam gugatan a quo terdapat sengketa keperdataan atau setidaknya mengandung sengketa keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, sehingga bukan menjadi

Halaman 39 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



ranah atau kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan memutus perkara a quo merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, hal ini didasari oleh ketentuan yang termuat dalam Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

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

Bahwa dasar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo selain diatur dalam ketentuan yang termuat dalam Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia, dipertegas juga dalam yurisprudensi-yurisprudensi berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 88/K/TUN/1993 tanggal 7-9-1994 yang menyebutkan bahwa:

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

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

“Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”



- Yurisprudensi Nomor 141/K/Tun/1994 Tanggal 24 Agustus 1995 Jo 93/Bdg-5/Pl/Pt.Tun-Mdn/1993 yang menyebutkan bahwa :
"Penggugat belum waktunya mengajukan gugatan ke PTUN untuk menuntut pembatalan sertifikat Hak Milik karena masalah kepemilikannya masih di periksa di Peradilan Umum, sehingga terlebih dahulu harus menunggu adanya putusan Peradilan Umum yang berkekuatan hukum tetap"
- Yurisprudensi Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang menyebutkan bahwa :
"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya".

7. Bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, karena merupakan kompetensi atau kewenangan absolute Pengadilan Negeri berdasarkan alasan-alasan hukum serta fakta yang ada, cukup beralasan dan berdasarkan hukum gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA

1. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya pada Romawi III yang pada intinya mendalilkan Penggugat baru mengetahui adanya peralihan hak milik 2 (dua) Objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal pada tanggal 28 November 2012 dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal pada tanggal 28 November 2012 dari Susanti Mulia kepada Tergugat II Intervensi pada hari Rabu tanggal 23 September 2020 pada saat persidangan dari surat jawaban Turut Tergugat I (in casu Tergugat I) dalam perkara perdata yang terdaftar dengan Nomor 53/Pdt.G/2020/Pn.Bgr di Pengadilan Negeri Bogor, sehingga Penggugat berpendapat gugatan a quo masih dalam tenggang waktu didasari pada Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986



ataupun Yurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5 K/TUN/1992;

2. Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan baru mengetahui peralihan hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal pada tanggal 28 November 2012 dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal pada tanggal 28 November 2012 dari Susanti Mulia kepada Tergugat II Intervensi pada hari Rabu tanggal 23 September 2020 dari jawaban Turut Tergugat I (in casu Tergugat I) merupakan dalil yang tidak benar dan penuh dengan kebohongan, hal ini sangat terlihat jelas gugatan a quo sangat dipaksakan oleh Penggugat, dan menurut hemat Tergugat II Intervensi gugatan a quo sudah lewat tengang waktu (daluwarsa) sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 ataupun Yurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5 K/TUN/1992, hal ini berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti sebagai berikut :

- a. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi maupun Susanti Mulia dengan Tergugat II Intervensi telah mengadakan perjanjian jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto, Akta Jual Beli Nomor 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani, hal itu tentu saja sudah sangat jelas peralihan hak milik sudah diketahui oleh Penggugat sejak terjadi perbuatan hukum atau perjanjian awal yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto pada tahun 2012, dan jika dilihat dari rentan waktu tahun 2012 sampai saat ini gugatan diajukan oleh Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2020 sudah terlampau jauh tenggang waktu sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 ataupun Yurisprudensi MA RI



Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5 K/TUN/1992;

- b. Bahwa sebelum gugatan a quo diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Penggugat terlebih dahulu telah mengajukan gugatan perdata perihal perbuatan melawan hukum pada pengadilan Negeri Bogor dimana Tergugat II Intervensi sebagai Tergugat I dan Tergugat I sebagai Turut Tergugat dalam perkara perdata yang terdaftar dengan Nomor 53/Pdt.G/2020/Pn.Bgr tertanggal 20 April 2020; dimana dalam gugatan perdata tersebut pada intinya pada saat mengajukan gugatan perdata tersebut Penggugat telah mengetahui peralihan hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal pada tanggal 28 November 2012 dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal pada tanggal 28 November 2012 dari Susanti Mulia kepada Tergugat II Intervensi pada saat Penggugat dipanggil sebagai saksi oleh Kepolisian Polresta Bogor Kota pada tanggal 29 Mei 2019, hal ini terlihat jelas pada dalil Replik Penggugat (in casu Penggugat) tanggal 30 September 2020 dalam perkara perdata Nomor 53/Pdt.G/2020/Pn.Bgr pada Huruf A angka 4 halaman 5, dimana Penggugat mendalilkan :

“Bahwa Penggugat baru mengetahui semua dokumen-dokumen administrasi pertanahan milik Tergugat I yang menjadi dasar dari peralihan hak atas tanah dalam SHM 282/Tanah Sareal dan SHM 283/Tanah Sareal setelah adanya panggilan dari Kepolisian Polresta Bogor Kota pada saat waktu Penggugat dipanggil sebagai saksi melalui surat Undangan Klarifikasi No.B/1408/V/RES. 1.24/2019/Sat Reskrim pada tanggal 29 Mei 2019. Dan secara lengkap diketahui pada saat pemanggilan sebagai saksi pada tanggal 17 Maret 2020 sebagaimana Surat panggilan No. Sp.Gil/409/III/RES. 1.2/2020/Sat Reskrim.

Bahwa terhadap fakta yang kedua ini Penggugat mengklaim atau mengakui mengetahui peralihan hak milik pada tanggal 29 Mei 2019,

Halaman 43 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



hal ini tentu saja rentan waktu dari 29 Mei 2019 sejak diketahui peralihan hak milik oleh Penggugat sampai dengan tanggal diajukan gugatan a quo oleh Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2020 sudah terlampau 17 Bulan, hal ini tentu sajatidak memenuhi syarat tenggang waktu, sudah sangat terlihat jelas berkaitan dengan tenggang waktu dalam mengajukan gugatan a quo tidak memenuhi ketentuan sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 ataupun Yurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5 K/TUN/1992.

3. Bahwa selain itu sebagaimana tujuan Penggugat dalam perkara a quo adalah membatalkan atau menganulir kepemilikan Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal yang diterbitkan oleh Tergugat I sebagaimana dalil pada pentitum gugatan Penggugat angka Huruf V angka 2 dan 3;
4. Bahwa kepemilikan Tergugat II Intervensi atas objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal sejak Tahun 2012, yang artinya sampai saat ini peralihan kepemilikan dari Penggugat dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe kepada Tergugat II Intervensi sudah kurang lebih 8 (delapan) tahun;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seseorang tidak dapat lagi menuntut haknya (daluwarsa) atas tanah yang telah disertifikatkan dan apabila dalam waktu 5 (lima) tahun tidak mengajukan keberatan atau tuntutan;
6. Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sangat jelas gugatan a quo sudah lewat tenggang waktu atau daluwarsa, oleh karena itu cukup beralasan dan berdasarkan hukum gugatan a quoharus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



**C. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DALAM MENGAJUKAN
GUGATAN A QUO**

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Romawi II angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, dan angka 8 merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan fakta, Penggugat merangkai cerita yang tidak benar, Penggugat seolah-olah amnesia atas perbuatan hukum yang telah dibuat dalam hal ini perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;
2. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti yang ada, Penggugat dan Susanty Mulia telah menjual 2 (dua) objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal, dimana kesepakatan jual beli tersebut tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto, Akta Jual Beli Nomor 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani;
3. Bahwa jual beli 2 (dua) obyek tanah dan bangunan yang terletak Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40 RT.01 RW.01, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 1.375 M2 (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal, dan yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Karet 40 RT 01 RW 01, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M2 (seribu dua ratus limapuluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal, telah dibayar lunas oleh Tergugat II Intervensi dan Penggugat serta Susanty Mulia telah menerima pembayaran atas jual beli tersebut;
4. Bahwa faktanya sampai saat ini Penggugat masih menguasai dan menempati 2 (dua) obyek tanah dan bangunan yang terletak Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40 RT.01 RW.01, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat,

Halaman 45 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



dengan luas 1.375 M2 (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal, dan yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Karet 40 RT 01 RW 01, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M2 (seribu dua ratus limapuluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal, hal tersebut didasari bahwa Penggugat dalam kedudukan sebagai penyewa, walaupun pada kenyataannya Penggugat merupakan penyewa yang tidak beretiket baik yang tidak menepati janjinya dalam memenuhi kewajiban dalam pembayaran sewa sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 15 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 16 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto;

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas Penggugat sebagai penyewa atau bisa dikatakan pihak yang menempati objek tanah dan bangunan milik Tergugat II Intervensi tidak memiliki kepentingan hukum dalam mengajukan a quo serta tidak adanya kerugian bagi Penggugat, sehingga gugatan a quo tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum serta fakta yang ada Penggugat tidak mempunyai kualitas dalam mengajukan gugatan a quo, oleh karena itu cukup beralasan dan berdasarkan hukum gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

D. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa sebagaimana materi gugatan Penggugat yang bertujuan menganulir keabsahan atas kepemilikan Tergugat II Intervensi atas 2 (dua) obyek tanah dan bangunan yang terletak Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40 RT.01 RW.01, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 1.375 M2 (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan



Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal, dan yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Karet 40 RT 01 RW 01, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M2 (seribu dua ratus limapuluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal;

2. Bahwa terdapat fakta atau suatu keadaan terhadap 2 (dua) obyek tanah dan bangunan yang terletak Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40 RT.01 RW.01, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 1.375 M2 (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal, dan yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Karet 40 RT 01 RW 01, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M2 (seribu dua ratus limapuluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal telah dibebankan hak tanggungan pada Bank Resona Perdania dalam fasilitas kredit PT. Sanjaya Prima Mandiri.
3. Bahwa dalam gugatan a quo ada kepentingan pihak lain yaitu Bank Resona Perdania sebagai pihak pemegang hak tanggungan atas 2 (dua) objek tanah dan bangunan tersebut, apabila Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto dianulir kepemilikannya sebagaimana kemauan dari Penggugat sebagaimana dalam pentitum gugatan a quo, akan berdampak pada kerugian bagi Bank Resona Perdania, sehingga menurut hemat Tergugat II Intervensi sudah seharusnya Bank Resona Perdania dilibatkan dalam perkara a quo sebagai pihak yang harus membela kepentingan hukumnya sebagai pemegang hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto;
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor : 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan :

Halaman 47 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga gugatannya tidak sempurna/tidak lengkap".

5. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta yang ada, masih ada pihak-pihak yang seharusnya diikut sertakan oleh Penggugat menjadi pihak dalam perkara a quo, oleh karena itu cukup beralasan dan berdasarkan hukum gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

E. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS (Obscuur Libelum)

1. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi mencermati materi gugatan Penggugat, menurut hemat Tergugat II Intervensi gugatan a quo hanya mendasari dalil gugatan adanya penggunaan kuasa mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, dan pada gugatan Penggugat pada Romawi IV angka 1 dan angka 2 hanya menguraikan aturan-aturan hukum dan asas-asas hukum namun tidak menguraikan fakta-fakta hukum yang mendasari adanya perbuatan hukum dari Tergugat I yang bertentangan dengan hukum dan asas-asas hukum sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatan pada Romawi IV angka 1 dan angka 2, sehingga terlihat jelas gugatan Penggugat bagaikan karya ilmiah/makalah bukan posita gugatan yang seharusnya menguraikan fakta-fakta yang mendasari adanya perbuatan hukum dari Tergugat I yang bertentangan dengan hukum dan asas-asas hukum, yang kemudian dalam petitum tanpa fakta dan alasan hukum yang jelas Penggugat meminta untuk menganulir atau membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sarealatas nama Alvin Sutanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto;
2. Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sangat jelas gugatan Penggugat bertentangan antara posita dan petitum dan tidak jelas (Obscuur Libelum), oleh karena itu cukup beralasan dan berdasarkan hukum gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 48 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas semua dalil Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada Romawi II angka 1, 2, 3, 5, 6 merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan bukti dan fakta yang ada, tindak benar dalil Penggugat yang mendalilkan Penggugat meminjam uang kepada Tergugat II Intervensi dengan jaminan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sarealatas nama Alvin Sutanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto (in casu objek gugatan), dan Penggugat sama sekali tidak mengetahui adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Susanty Mulia dengan Tergugat II intervensi sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto, Akta Jual Beli Nomor 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani;
4. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah antara Penggugat danSusanty Mulia telah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Tergugat II Intervensi atas 2 (dua) obyek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal, dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal, untuk itu agar menjadi terang dan tidak menimbulkan kesesatan dalam kebenaran serta fakta hukum yang ada Tergugat II Intervensi menguraikan sejarah perolehan kepemilikan atas dua2 (dua) obyek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal, dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal sebagai berikut :
 - a) Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik atas 2 (dua) objek bidang tanah dan bangunan yang terletak di :

Halaman 49 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



- o Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.375 M2 (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
 - o Jalan Jend. A. Yani Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M2 (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal.
- b) Bahwa perolehan hak milik Tergugat II Intervensi atas 2 (dua) objek tanah dan bangunan sebagaimana huruf a diatas diperoleh dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto dan Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani; dan jual beli antara Tergugat II Intervensi dengan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat Sigit Siswanto dan Akta Jual Beli 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani;
- c) Bahwa harga jual beli yang dibayarkan oleh Tergugat II Intervensi kepada Penggugat dan kepada Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe masing-masing senilai Rp. 2.337.000.000,- (dua milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan Rp. 2.162.000.000,- (dua milyar seratus enam puluh dua juta rupiah) kepada Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe, dengan total pembayaran jual beli terhadap dua objek bidang tanah dan bangunan tersebut senilai Rp. 4.499.000.000,- (empat milyar empat ratus sembilan puluh Sembilan juta rupiah);



- d) Bahwa dalam jual beli tersebut Tergugat II Intervensi juga dibebani biaya balik nama dan biaya-biaya lainnya dalam proses jual beli terhadap 2 (dua) objek tanah dan bangunan tersebut dan Tergugat II Intervensi juga membereskan Pajak Bumi Bangunan (PBB) terhutang periode tahun 2007 sampai dengan tahun 2012 yang belum dibayarkan oleh Penggugat dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe;
- e) Bahwa setelah Tergugat II Intervensi mentunaikan kewajiban dalam jual beli tersebut, Penggugat dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe tidak langsung menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal kepada Tergugat II Intervensi malah Penggugat dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat II Intervensi menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal kepada PT. Otomas Multifinance dengan nilai tanggungan senilai Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal kepada PT. Bank Mega, Tbk. Dengan nilai tanggungan senilai Rp. 2.137.500.000,- (dua milyar seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- f) Bahwa atas desakan Tergugat II Intervensi dan dibantu oleh Saudara Gunawan Harsono, Penggugat dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe akhirnya menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal kepada Tergugat II Intervensi;
- g) Bahwa setelah dialihkan kepemilikan terhadap 2 (dua) objek tanah dan bangunan tersebut dari Penggugat dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe Kepada Tergugat II Intervensi, kemudian atas permintaan Penggugat dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe untuk menyewa objek tanah dan bangunan milik Tergugat II Intervensi tersebut, setelah Tergugat II Intervensi mempertimbangkan objek tanah dan bangunan tersebut belum

Halaman 51 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



dibutuhkan Tergugat II Intervensi untuk ditempati atau digunakan ataupun belum ada niat untuk menjual kepada pihak lain, untuk itu Tergugat II Intervensi setuju menyewakan kepada Penggugat dan kepada Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe;

- h) Bahwa kemudian kesepakatan sewa menyewa tersebut diikat dalam akta Notaris yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 15 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 16 dimana harga sewa 2 (dua) objek tanah dan bangunan masing-masing senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun dengan jangka waktu 2 (dua) tahun;
- i) Bahwa sejak sewa menyewa antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe berjalan sejak tahun 2012 sampai berakhirnya masa sewa pada tahun 2015 Penggugat dan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe membayar uang sewa tersebut secara mencicil kepada Tergugat II Intervensi;
- j) Bahwa sejak berakhirnya masa sewa Penggugat masih menempati objek tanah dan bangunan milik Tergugat II Intervensi dengan berdalih memperpanjang masa sewa, namun Penggugat selalu mengelak untuk memperpanjang masa sewa dengan dituangkannya dalam akta atau perjanjian tertulis, berkali-kali Tergugat II Intervensi melalui Saudara Gunawan Harsono meminta kejelasan terhadap perpanjangan sewa menyewa tersebut, namun Penggugat selalu memberikan jawaban yang tidak jelas kepada Saudara Gunawan Harsono, yang kemudian secara terus menerus Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat II Intervensi dengan berdalih mencicil uang sewa kepada Tergugat II Intervensi, yang belakangan secara licik Penggugat berdalih pengiriman uang tersebut adalah cicilan bunga pinjaman;
- k) Bahwa setelah didesak terus menerus oleh Tergugat II Intervensi melalui Saudara Gunawan Harsono mengenai perpanjangan sewa menyewa tersebut, kemudian Penggugat memberikan alasan



kepada Saudara Gunawan Harsono untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat membeli kembali 2 (dua) objek tanah dan bangunan tersebut; namun kejelasan mengenai perpanjangan sewa menyewa dan permintaan membeli kembali 2 (dua) objek tanah dan bangunan tersebut hanyalah alasan kosong Penggugat yang tidak ada kejelasan;

- l) Bahwa pada tahun 2019 Tergugat II Intervensi sudah habis kesabaran dan merasa dipermainkan oleh Penggugat, kemudian Tergugat II Intervensi mensomasi Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan 2 (dua) objek tanah dan bangunan tersebut yang masih ditempati oleh Penggugat, namun tidak ditanggapi oleh Penggugat;
 - m) Bahwa setelah somasi Tergugat II Intervensi tidak diindahkan oleh Penggugat, kemudian Tergugat II Intervensi melaporkan Penggugat pada pihak Kepolisian Resor Kota Bogor Kota dengan nomor laporan polisi LP/127/B/II/2020/SPKT atas tindakan penguasaan tanah tanpa hak dan saat proses laporan polisi masih berjalan kemudian Tergugat II Intervensi dikejutkan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Bogor terdaftar dengan Nomor 53/Pdt.G/2020/Pn.Bgr tertanggal 20 April 2020 sehingga sampai saat ini proses laporan polisi Tergugat II Intervensi untuk sementara dihentikan;
 - n) Bahwa kemudian proses pemeriksaan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Bogor yang saat ini masih dalam agenda pemeriksaan saksi, Tergugat II Intervensi dikejutkan lagi dengan adanya gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada Romawi II angka 7 dan Romawi IV angka 1 dan angka 2, Penggugat seharusnya melihat secara luas arti dan maksud surat kuasa mutlak dalam surat Perjanjian Jual Beli, Penggunaan kuasa harus sesuai dengan substansi yang diperjanjikan, bukan digunakan untuk hal-



hal yang tidak diperjanjikan dalam perjanjiannya. Kuasa mutlak yang terdapat pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012, Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto sebagai dasar Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani adalah bukan yang dimaksud dalam Diktum Kedua huruf a dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut merupakan suatu bentuk khusus pemberian kuasa, yang hal ini jika dikaitkan dengan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai pemindahan hak, menurut Diktum Kedua huruf b Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, dijelaskan bahwa larangan tersebut bagi kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Sehingga larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa yang tidak mengikuti perjanjian pokoknya, hal ini tentu saja berbeda dengan kuasa mutlak yang terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012, Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto, dimana perjanjian pokoknya adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012, Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto, Pemberian kuasa yang mengikuti perjanjian pokok, yang dalam hal ini Pengikatan Jual Beli adalah diperbolehkan penggunaannya. Kuasa yang diberikan dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli harus dibuat secara notariil. Kuasa yang terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012, Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli

Halaman 54 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



2012 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto yang menjadi dasar Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani tersebut berlaku mutlak untuk penerima kuasanya, sehingga kuasa tersebut hanya dapat digunakan oleh penerima kuasa untuk dirinya sendiri seperti peralihan hak atas tanah menjadi atas nama penerima kuasa itu sendiri. Hal ini sebagai mana didasari oleh Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR Tanggal 31 Maret 1982 yang memuat ketentuan sebagai berikut :

"Penggunaan kuasa yang tidak termasuk sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut adalah:

- a. Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 1961;
- b. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian Ikatan Jual Beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris;
- c. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotek yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris dan penggunaan kuasa-kuasa lain yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah."

Sehinga sangat keliru dalil Penggugat yang berpendapat bahwa kuasa mutlak yang terdapat didalam Akta Pengikatan Julia Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012, Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

6. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi diatas membuktikan dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat pada Romawi II angka 7 dan Romawi IV angka 1 dan angka 2 adalah dalil yang menyesatkan dan tidak berdasarkan hukum; peralihan hak milik yang didasari oleh Akta Pengikatan Julia Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012, Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat



oleh Notaris Sigit Siswanto yang menjadi dasar Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan Akta Jual Beli 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani yang kemudian oleh Tergugat I berdasarkan kewenangannya mencoret kepemilikan lama dan mencatat kepemilikan baru berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto (in casu Tergugat II Intervensi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal Alvin Sutanto (in casu Tergugat II Intervensi);

7. Bahwa proses peralihan kepemilikan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi, maupun peralihan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe kepada Tergugat II Intervensi yang dilaksanakan oleh Tergugat I berdasarkan kewenangannya, sesuai dengan prosedur yang berlaku dan substansi yang sesuai dengan objek serta tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku maupun bertentangan dengan Asas-asas hukum pemerintahan yang baik sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 52 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
8. Bahwa kepemilikan Tergugat II Intervensi atas 2 (dua) objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.375 M2 (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); dan yang terletak di Jalan Jend. A. Yani Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M2 (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi); Berdasarkan alas hak yang jelas yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal; dimana kedua prodak hukum tersebut diperoleh Tergugat II Intervensi melalui syarat dan prosedur hukum yang benar, untuk itu sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Tergugat II



Intervensi pemilik sah berdasarkan hukum berupa 2 (dua) objek bidang tanah dan bangunan yang terletak di terletak di :

- o Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.375 M2 (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
- o Jalan Jend. A. Yani Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M2 (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal.

9. Bahwa berdasarkan urain Tergugat II Intervensi diatas, dali-dalil Penggugat merupakan dalil yang tanpa dasar, fakta dan bukti, Penggugat mengkonstruksikan sebuah cerita yang tidak benar penuh dengan kebohongan dan cenderung menyesatkan, untuk itu sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak seluruh dalil gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan :

III. DALAM PETITUM

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan sah berdasarkan hukum Tergugat II adalah pemilik sah atas 2 (dua) objek bidang tanah dan bangunan yang terletak di :
 - o Jalan Jend. A. Yani Gg Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat;



- dengan luas 1.375 M2 (seribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal;
- o Jalan Jend. A. Yani Karet 40, Sareal, Kelurahan Tanah, Sareal Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, Propinsi Jawa Barat; dengan luas 1.252 M2 (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi); berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara a quo.

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pihak Penggugat pada persidangan E-Court tanggal **10 Desember 2020** telah menyampaikan Replik tertanggal **10 Desember 2020** pada Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dan isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan E-Court tanggal **10 Desember 2020** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Bahwa atas Replik Pihak Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi pada persidangan E-Court tanggal **17 Desember 2020** masing-masing telah menyampaikan Duplik tertanggal **17 Desember 2020** pada Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dan isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan E-Court tanggal **17 Desember 2020** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya di Persidangan. Bukti-bukti tersebut yang diberi tanda **P – 1** sampai dengan **P – 27**, dengan perincian sebagai berikut :

1. P – 1 : Soft Copy scan Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 009409, No. 101212, No. 101244, No. 181640, No. 204066, No. 204069, No. 204087, No. 204094, No. 204159, No. 204161, No. 204178, No. 204079, No. 204189, No. 204193, No. 204199, No. 211359, No. 211361, No. 211371, No. 211368, No. 211377, No. 211382, No. 211387, No. 211390, No. 211398, No. 214957, No. 214962, No.



214966, No. 214969, No. 214972, No. 214976, No. 216500, No. 214982, No. 214983, No. 214986, No. 214990, No. 214992, No. 214997, No. 214999, tanggal 13 November 2018, tanggal 22 November 2018, tanggal 28 November 2018, tanggal 7 Desember 2018, tanggal 14 Desember 2018, tanggal 27 Desember 2018, tanggal 7 Januari 2019, tanggal 16 Januari 2019, tanggal 22 Januari 2019, tanggal 30 Januari 2019, tanggal 8 Februari 2019, tanggal 15 Februari 2019, tanggal 26 Februari 2019, tanggal 6 Maret 2019, tanggal 11 Maret 2019, tanggal 18 Maret 2019, tanggal 28 Maret 2019, tanggal 5 April 2019, tanggal 12 April 2019, tanggal 18 April 2019, tanggal 25 April 2019, tanggal 10 Mei 2019, tanggal 20 Mei 2019, tanggal 28 Mei 2019, tanggal 17 Juni 2019, tanggal 28 Juni 2019, tanggal 8 Juli 2019, tanggal 19 Juli 2019, tanggal 5 November 2019 (Flash disk sesuai scan) ;

2. P – 1.1 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 009409 tanggal 1 November 2016 sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
3. P – 1.2 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 101212 tanggal 6 Desember 2016 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
4. P – 1.3 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 101244 tanggal 24 Januari 2017 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
5. P – 1.4 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 186140 tanggal 27 Oktober 2017 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
6. P – 1.5 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204066 tanggal 29 November 2017 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
7. P – 1.6 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204069 tanggal 4 Desember 2017 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy



- sesuai dengan aslinya) ;
8. P – 1.7 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204087 tanggal 4 Januari 2018 sebesar Rp. 60.000.000 (Enam puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
 9. P – 1.8 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204094 tanggal 9 Januari 2018 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
 10. P – 1.9 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204159 tanggal 30 Januari 2018 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
 11. P – 1.10 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204161 tanggal 6 Februari 2018 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
 12. P – 1.11 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204178 tanggal 7 Maret 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
 13. P – 1.12 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204179 tanggal 9 Maret 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
 14. P – 1.13 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204189 tanggal 6 April 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
 15. P – 1.14 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204193 tanggal 12 April 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
 16. P – 1.15 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 204199 tanggal 2 Mei 2018 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
 17. P – 1.16 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 211359 tanggal 24 Mei 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. P – 1.17 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 211361 tanggal 30 Mei 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
19. P – 1.18 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 211371 tanggal 28 Juni 2018 sebesar Rp. 60.000.000 (Enam puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
20. P – 1.19 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 211368 tanggal 3 Juli 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
21. P – 1.20 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 211377 tanggal 12 Juli 2018 sebesar Rp. 15.000.000 (Lima belas juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
22. P – 1.21 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 211382 tanggal 17 Juli 2018 sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
23. P – 1.22 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 211387 tanggal 30 Juli 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
24. P – 1.23 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 211390 tanggal 30 Juli 2018 sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
25. P – 1.24 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 211398 tanggal 8 Agustus 2018 sebesar Rp. 22.000.000 (Dua puluh dua juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
26. P – 1.25 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214957 tanggal 21 Agustus 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
27. P – 1.26 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214962 tanggal 28 Agustus 2018 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
28. P – 1.27 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214966 tanggal 30 Agustus

Halaman 61 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2018 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
29. P – 1.28 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214969 tanggal 7 September 2018 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
30. P – 1.29 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214972 tanggal 14 September 2018 sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
31. P – 1.30 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214976 tanggal 24 September 2018 sebesar Rp. 35.000.000 (Tiga puluh lima juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
32. P – 1.31 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 216500 tanggal 27 September 2018 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
33. P – 1.32 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214982 tanggal 2 Oktober 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
34. P – 1.33 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214983 tanggal 5 Oktober 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
35. P – 1.34 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214986 tanggal 10 Oktober 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
36. P – 1.35 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214990 tanggal 16 Oktober 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
37. P – 1.36 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214992 tanggal 24 Oktober 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
38. P – 1.37 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214997 tanggal 30 Oktober 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy

Halaman 62 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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



sesuai dengan aslinya) ;

39. P – 1.38 : Bukti Setor Pembayaran Bunga No. 214999 tanggal 6 November 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
40. P – 1.39 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 13 November 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
41. P – 1.40 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 22 November 2018 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
42. P – 1.41 : Bukti Setor Pembayaran Bunga 28 November 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
43. P – 1.42 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 7 Desember 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
44. P – 1.43 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 14 Desember 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
45. P – 1.44 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 27 Desember 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
46. P – 1.45 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
47. P – 1.46 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 7 Januari 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
48. P – 1.47 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 16 Januari 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. P – 1.48 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 22 Januari 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
50. P – 1.49 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 30 Januari 2019 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
51. P – 1.50 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 8 Februari 2019 sebesar Rp. 20.000.000 (Dua puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
52. P – 1.51 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 15 Februari 2019 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
53. P – 1.52 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 26 Februari 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
54. P – 1.53 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 6 Maret 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
55. P – 1.54 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 11 Maret 2019 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
56. P – 1.55 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 18 Maret 2019 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
57. P – 1.56 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 28 Maret 2019 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
58. P – 1.57 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 5 April 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
59. P – 1.58 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 12 April 2019 sebesar Rp.

Halaman 64 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
60. P – 1.59 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 18 April 2019 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
61. P – 1.60 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 25 April 2019 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
62. P – 1.61 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 10 Mei 2019 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
63. P – 1.62 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 20 Mei 2019 sebesar Rp. 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
64. P – 1.63 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
65. P – 1.64 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 17 Juni 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
66. P – 1.65 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 28 Juni 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
67. P – 1.66 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 8 Juli 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
68. P – 1.67 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 19 Juli 2019 sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
69. P – 1.68 : Bukti Setor Pembayaran Bunga tanggal 5 November 2019 sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya) ;

70. P – 2.1 : Catatan Keuangan (Foto copy dari foto copy) ;
71. P – 2.2 : Catatan Keuangan (Foto copy dari foto copy) ;
72. P – 3 : Surat Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Operasi Wilayah PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah IX Matraman – Jakarta kepada Stefanus Lukas Wirabudi, Nomor : 060/W09-TPKW/2011, Perihal : Penyelesaian Utang, tertanggal 30 Mei 2011 (Foto copy dari scan) ;
73. P – 4 : Surat Direktur Utama PT. Galanz Indonesia kepada Rudi Kurniawan BCA KCP Bogor, Perihal : Penyelesaian Kewajiban Sdr. Stefanus Lukas Wirabudi, tertanggal 7 Oktober 2011 (Foto copy dari foto copy) ;
74. P – 5 : Surat Kepala Pemasaran Cabang dan Kabag. Administrasi Kredit PT. BCA Tbk Cabang Utama Bogor kepada Stephanus Lukas Wirabudi, Perihal : Surat Keterangan Lunas, tertanggal 28 Oktober 2011 (Foto copy dari foto copy) ;
75. P – 6 : Bilyet Giro No. BB 358261 sejumlah 5.052.000.000 (Lima milyar lima puluh dua juta rupiah) tertanggal 28 Oktober 2011 (Foto copy dari foto copy) ;
76. P – 7 : Bukti Setoran BCA atas nama Stephanus Lukas W. sejumlah 5.052.000.000 (Lima milyar lima puluh dua juta rupiah) tertanggal 11 – 10 – 2011 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
77. P – 8 : Jurnal Hukum Magister Hukum Udayana tentang Penggunaan Kuasa Menjual Didalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual-Beli (Foto copy dari cetakan) ;
78. P – 9 : Kartu Keluarga No. 3271062312080032 Nama Kepala Keluarga Stefanus Lukas Wirabudi, Alamat Jl. A. Yani No. 40 RT. 001 RW. 001 Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Kode Pos 16161, Propinsi Jawa Barat (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
79. P – 10 : Kutipan Akta Kematian atas nama Susanty Mulia yang dikeluarkan

Halaman 66 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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



oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bogor, tertanggal 9 Oktober 2015 (Foto copy dari foto copy legalisir) ;

- 80. P – 11 : Rekapan Bukti Transfer (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- 81. P – 12 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Stefanus Lukas Wirabudi (Penggugat) (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- 82. P – 13 : Jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor (Tergugat) dalam Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr di Pengadilan Negeri Bogor (Foto copy dari cetakan) ;
- 83. P – 14 : Surat Angga Perdania, SH., MH dan Partin Yulitha Dewi Daulay, SH., MH selaku Kuasa Hukum Stefanus Lukas Wirabudi (Penggugat) kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor, No : 08/SP-APP/IX/2020, Lampiran : Copy Salinan Gugatan PN Bogor, Hal : Upaya Administratif (Keberatan), tertanggal 25 September 2020 (Foto copy sesuai dengan aslinya)
- 84. P – 15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB Tahun 2020 terhadap SHM No. 282/Tanah Sareal (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- 85. P – 16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB Tahun 2020 terhadap SHM No. 283/Tanah Sareal (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- 86. P – 17 : Sertipikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 39/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001 , Luas 1.375 m2 terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 28 – 11 – 2012 (Foto copy dari foto copy)
- 87. P – 18 : Sertipikat Hak Milik No. 283/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 38/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001 , Luas 1.252 m2 terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 30 – 11 – 2012 (Foto copy dari foto copy)
- 88. P – 19 : Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok Sigit Siswanto, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Foto copy dari foto copy) ;

89. P – 20 : Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok Sigit Siswanto, SH.

(Foto copy dari foto copy) ;

90. P – 21 : Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, Tertanggal 6 Maret 1982 (Foto copy dari cetakan) ;

91. P – 22 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Tertanggal 8 Juli 1997 (Foto copy dari cetakan) ;

92. P – 23 : Surat Keterangan dari Kelurahan Tanah Sareal, Nomor : 470/33/Tns, Tertanggal 03 Februari 2021 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;

93. P – 24 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 NOP : 32.71.060.002.011-0215.0 atas nama Stefanus Lukas Wirabudi, Tertanggal 04 Januari 2021 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;

94. P – 25 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 NOP : 32.71.060.002.011-085.0 atas nama Lie Mi Sioe alias Susanty M, Tertanggal 04 Januari 2021 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;

95. P – 26 : Salinan Akta Keterangan Waris Nomor : 69 Tanggal 19 Januari 2016 yang dibuat oleh Dwi Sundjajik, SH., M.Kn. Notaris di Kabupaten Bogor (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;

96. P – 27 : Surat Kuasa Daud Januar Ciomas kepada Stefanus Lukas Wirabudi, Tertanggal 1 Oktober 2020 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Pihak Tergugat telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya di Persidangan. Bukti-bukti

Halaman 68 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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



tersebut diberi tanda **T – 1**, sampai dengan **T – 9**, dengan perincian sebagai berikut :

1. **T – 1** : Buku Tanah Hak Milik No. 282/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 39/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001, Luas 1.375 m2 terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 28 – 11 – 2012 (Foto copy sesuai dengan aslinya)
2. **T – 2** : Buku Tanah Hak Milik No. 283/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 38/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001, Luas 1.252 m2 terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 30 – 11 – 2012 (Foto copy sesuai dengan aslinya)
3. **T – 3** : Warkah Permohonan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Tanah Sareal berdasarkan Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
4. **T – 4** : Warkah Permohonan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 283/Kelurahan Tanah Sareal berdasarkan Akta Jual Beli No. 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
5. **T – 5** : Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 2278/2016 Kelurahan Tanah Sareal Kota Bogor, terbit tanggal 27 – 06 – 2016 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
6. **T – 6** : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr tanggal 20 April 2020 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
7. **T – 7** : Jawaban Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Bogor) dalam perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr tanggal 20 April 2020 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
8. **T – 8** : Replik Penggugat dalam perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr tertanggal 30 September 2020 Terhadap Jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (Foto copy dari cetakan) ;
9. **T – 9** : Print out E-Court Informasi Persidangan dalam perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr di Pengadilan Negeri Bogor (Foto copy dari



cetakan) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya di Persidangan. Bukti-bukti tersebut diberi tanda **T.II.Int – 1**, sampai dengan **T.II.Int – 24**, dengan perincian sebagai berikut :

1. T.II.Int – 1 : Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok Sigit Siswanto, SH. (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
2. T.II.Int – 2 : Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok Sigit Siswanto, SH. (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
3. T.II.Int – 3 : Surat Setoran Pajak Nama Wajib Pajak Stefanus Lukas Wirabudi tertanggal 28 Agustus 2012 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
4. T.II.Int – 4 : Surat Setoran Pajak Nama Wajib Pajak Alvin Sutanto tertanggal 28 Agustus 2012 (Foto copy sesuai dengan aslinya);
5. T.II.Int – 5 : Surat Setoran Pajak Nama Wajib Pajak Stefanus Lukas Wirabudi tertanggal 28 Agustus 2012 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
6. T.II.Int – 6 : Surat Setoran Pajak Nama Wajib Pajak Stefanus Lukas Wirabudi tertanggal 27 Agustus 2012 (Foto copy dari foto copy) ;
7. T.II.Int – 7 : Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 Nama Wajib Pajak Stefanus Lukas Wirabudi (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
8. T.II.Int – 8 : Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 Nama Wajib Pajak Lie Mi Sioe alias Susanty M. (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
9. T.II.Int – 9 : Akta Jual Beli Nomor 797/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bogor Ny. Natalia Lini Handayani, SH. (Foto copy sesuai dengan aslinya);

Halaman 70 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. T.II.Int – 10 : Akta Jual Beli Nomor 796/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bogor Ny. Natalia Lini Handayani, SH. (Foto copy sesuai dengan aslinya);
11. T.II.Int – 11 : Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 15 tanggal 20 Nopember 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok Sigit Siswanto, SH. (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
12. T.II.Int – 12 : Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 16 tanggal 20 Nopember 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok Sigit Siswanto, SH. (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
13. T.II.Int – 13 : Surat Alvin Sutanto (Tergugat II Intervensi) kepada Stephanus Lukas Wirabudi (Penggugat), Perihal : Somasi, tertanggal 08 April 2019. (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
14. T.II.Int – 14 : Surat Alvin Sutanto (Tergugat II Intervensi) kepada Stephanus Lukas Wirabudi (Penggugat), Perihal : Somasi Ke-2 (dua), tertanggal 26 April 2019. (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
15. T.II.Int – 15 : Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : STBL / 127 / II / 2020 / SPKT Tentang Laporan Alvin Sutanto (Tergugat II Intervensi) kepada Kepolisian Resor Kota Bogor, tanggal 28 Februari 2020. (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
16. T.II.Int – 16 : Sertipikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 39/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001 , Luas 1.375 m2 terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 28 – 11 – 2012 (Foto copy dari foto copy) ;
17. T.II.Int – 17 : Sertipikat Hak Milik No. 283/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 38/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001 , Luas 1.252 m2 terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 30 – 11 – 2012 (Foto copy dari foto copy) ;
18. T.II.Int – 18 : Bukti Penerimaan Jaminan (Proof of Collateral Receipt) PT. Bank Resona Perdania, tertanggal 09 April 2018. (Foto copy

Halaman 71 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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



sesuai dengan aslinya) ;

19. T.II.Int – 19 : Laporan Penilaian Properti Nomor 00273/2.0072-00/PI/10/0434/1/III/2019, tertanggal 01 Maret 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik Felix Sutandar & Rekan (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
20. T.II.Int – 20 : Surat Tugas Inspeksi Kantor Jasa Penilai Publik Felix Sutandar & Rekan No. FSR-STI-022019-011245 tanggal 18 Februari 2019 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
21. T.II.Int – 21 : Email dari Bank Resona Perdana kepada KJPP Felix Sutandar & Rekan yang melampirkan Soft Copy Sertipikat Hak Milik No. 283 PT. Sanjaya Prima Mandiri, tertanggal 18 Februari 2019 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
22. T.II.Int – 22 : Salinan Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 53/Pdt.G/2020/Pn.Bgr tanggal 3 Februari 2021 (Foto copy dari foto copy yang dilegalisir) ;
23. T.II.Int – 23 : Foto Penggugat dan Susanty Mulia (istri Penggugat) saat penandatanganan PPJB No. 32 dan No. 33 pada tanggal 26 Juli 2012 (Foto copy sesuai cetakan) ;
24. T.II.Int – 24 : Buku Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu) karya DR. HERLIEN BUDIONO, SH. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti mengenai Larangan Kuasa Mutlak (halaman 1 sampai dengan 10) dan mengenai Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak (halaman 267 sampai dengan 280) (Foto copy dari foto copy) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli dan 2 (dua) orang Saksi di Persidangan dalam perkara ini yaitu sebagai berikut :

1. **Dr. Hotma P Sibuea, SH., MH.**, yang memberikan pendapat dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :
 - Bahwa Ahli mengetahui sengketa ini mengenai pembatalan sertipikat sebagai bentuk ketetapan tata usaha negara ;

Halaman 72 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



- Bahwa benar yang disengketakan adalah sertipikat ;
- Bahwa sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 pencatatan peralihan merupakan suatu tindakan pemerintah dalam keputusan pemerintahan sehingga diperbolehkan saja atau dimungkinkan dalam gugatan ;
- Bahwa produk tindakan pemerintah itu yang harus dibatalkan tetapi produk tindakan pemerintah itu dimungkinkan dibatalkan atau dicabut karena ada prosedur yang dilanggar, pada prinsipnya apakah pejabat itu berwenang mengeluarkan keputusan itu, apakah prosedurnya diikuti dan kemudian apakah maksud dan tujuan dari pemberian kewenangan diikuti dilakukan seperti pemberian kewenangan ;
- Bahwa Ahli bukan ahli pertanahan tetapi dalam literatur Hukum Administrasi kajian yang ditulis oleh Prof. M. Hadjon Cs. bahwa Hukum Agraria itu adalah bagian dari Hukum Administrasi Negara Khusus sehingga ada persinggungan diantara Hukum Agraria sebagai bagian dari Hukum Administrasi Negara Khusus dengan Hukum Administrasi Negara Umum ;
- Bahwa prosedur peralihan sertipikat harus ada suatu tindakan hukum perdata yakni misalnya jual beli yang bersifat remdecatoir, kemudian berbentuk perjanjian karena menyangkut tentang benda tidak bergerak maka harus titeldatoir, titeldatoirnya itu harus dilakukan didepan pejabat umum dalam hal ini PPAT, pejabat umum itu harus tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ;
- Bahwa Ahli bukan Ahli Hukum Perdata tapi kalau bersinggungan dengan Hukum Perdata maka Ahli dapat memberikan komentar ;
- Bahwa Ahli berpengalaman pernah menjadi pengawas Notaris/PPAT, apabila ada atribusi atau delegasi kewenangan diberikan kepada Notaris/PPAT maka menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, semua ketentuan di dalam undang-undang tersebut harus dipatuhi baik eksekutif, legislatif maupun yudisial, jadi karena PPAT terhisap dalam pengertian pejabat administrasi negara maka menurut pendapat ahli

Halaman 73 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



produk PPAT boleh dibatalkan dan tunduk kepada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;

- Bahwa dalam akademis dikatakan ada urusan pemerintahan umum itu berurusan dengan pemerintahan menegakkan kedaulatan negara ada urusan teknis jadi pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT adalah urusan teknis pemerintahan yang diatribusikan kewenangannya kepada PPAT menurut Undang-Undang ;
- Bahwa PPAT termasuk eksekutif ;
- Bahwa ketika PTUN dihadapkan pada suatu kasus yang bersinggungan dengan tindakan-tindakan Hukum Perdata, apakah harus ada pembatalan terhadap akta PPAT-nya dahulu baru bisa PTUN membatalkan produk yang menerbitkan kemudian atau tanpa pembatalan dari Pengadilan Negeri, PTUN bisa membatalkannya maka menurut Ahli causa prima dari dasar pembatalan harus dilihat kenapa harus dibatalkan, kalau mengacu kepada pengertian akademiknya tentu harus ada penyebabnya jadi kalau prosedurnya itu dilanggar maka output-nya juga bisa dibatalkan. Dalam pengertian hukum ; tujuan yang baik harus dilakukan dengan prosedur yang baik, itu filosofinya ;
- Bahwa dalam Hukum Administrasi atau dalam Hukum Publik, ada kewenangan yang tidak boleh dilimpahkan buta kepada orang lain, sebagai contoh DPR sampai kapanpun tidak boleh melimpahkan atau menguasai kewenangannya kepada institusi lain, dalam fungsi legislatif pengawasan dan budgeting jadi apabila Ahli membuat kesejajaran maka dalam konteks Hukum Perdata tidak mungkin saya melimpahkan kewenangan saya secara mutlak berhubungan sesuatu tindakan hukum perdata kepada orang lain. Ada yang tidak bisa saya lakukan misalnya menolak warisan, saya tidak bisa menguasai kepada orang lain, menurut pendapat ahli harus langsung. Jadi apabila digunakan kuasa mutlak, ini akan mengacaukan sistem hukum. Ahli pernah mempelajari beberapa jurnal di Bali sekarang mulai bahkan di puncak Bogor pun begitu, orang asing menyerahkan sejumlah uang kepada Warga Negara Indonesia

Halaman 74 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



kemudian Warga Negara Indonesia itu membeli tanah tetapi orang Indonesia itu diikat oleh orang asing dengan surat kuasa mutlak bahwa orang Indonesia asli itu tidak boleh melakukan suatu perbuatan apapun, diserahkan seluruhnya kewenangan itu mutlak kepada orang asing itu untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Apabila diparalelisme dengan hukum administrasi atau hukum publik menurut pendapat ahli tidak karena secara filosofi akan mengacaukan, aneh rasanya tanah di puncak bogor di kuasai orang asing tapi sertifikatnya itu ada di tanah orang pribumi padahal dia tidak bisa berbuat apapun ;

- Bahwa Surat kuasa tindakan hukum sepihak, jual beli adalah perjanjian dua pihak ;
- Bahwa pengikatan juga hakekatnya dua pihak, apabila menggunakan rujukan Prof. Subekti bahwa pengikatan akta jual beli itu suatu tindakan hukum yang kontraktual jadi pendapat ahli ada dua pihak karena ada obligatoir sifatnya, saya bertemu menyerahkan apa dan yang lain menyerahkan apa;
- Bahwa istilah oplosing sudah lama dikenal dan diterjemahkan dalam bahasa sekarang adalah peleburan, contohnya dahulu ahli belajar bahwa seorang warga negara asing tinggal di Jawa mengikuti semua tradisi disana kemudian mengganti namanya menjadi nama orang Jawa, semua dalam adat istiadatnya mengikuti maka menurut dosen ahli hal itu dianggap oplosing ;
- Bahwa Ahli menggunakan pendekatan teoritis, Benjamin Atskin menyatakan hukum publik lebih tinggi kedudukannya dari hukum perdata walaupun di dalam tulisan itu tidak dijelaskan kenapa, karena ahli bersentuhan dengan hukum administrasi negara, baru ahli paham bahwa hukum publik itu dibentuk berdasarkan kedaulatan bangsa jadi ada pelimpahan kewenangan dari kedaulatan langsung kepada organisasi pemerintah membuat produk hukum sehingga kedudukannya lebih tinggi jadi apabila digunakan teori Rousseau untuk menganalisis itu maka akan ada dua kemungkinan, rakyat secara individu bisa melakukan tindakan



hukum terhadap sesama mereka tetapi ketika mereka melimpahkan kewenangannya yang disebut Rousseau generale maka kedudukan produk hukum generale itu lebih tinggi kedudukannya dari produk individual jadi hukum perdata itu harus tunduk kepada hukum publik ;

- Bahwa hukum publik yang dikedepankan terlebih dahulu ;
- Bahwa dilihat dari perspektif hukum administrasi negara, produk dari pemerintah itu yang bersifat individual konkrit sudah ada sebutannya yaitu beschikking, penetapan, keputusan tata usaha negara jadi ahli menafsirkannya dari siapa yang membuat produknya, jadi kalau subjek hukumnya adalah negara atau badan hukum publik maka ahli cenderung menafsirkan sebagai keputusan tata usaha negara, beschikking atau penetapan, kalau akta masuk ke tindakan hukum publik yang dilakukan dalam konteks hukum perdata ;
- Bahwa akta masuk hukum publik dalam kegiatan keperdataan kalau itu adalah sertifikat yang dikeluarkan BPN atau pejabat publik yang lain, yang memperoleh atribusi kewenangan atau delegasi kewenangan kepada masing-masing pejabat, ahli cenderung menafsirkan bahwa itu adalah keputusan tata usaha negara atau beschikking ;
- Bahwa akta yang dibuat oleh PPAT karena ahli hukum publik maka cenderung disini, karena itu khan pejabat hukum yang memperoleh atribusi kewenangan dibuat oleh PPAT dari segi alur kewenangan, analisisnya kekuasaan darimana sumber kekuasaan;
- Bahwa alasan untuk pembatalan sertifikat hak milik oleh BPN yaitu dalam Undang-undang No. 30 Tahun 2014 fondasi dalam tindakan pemerintahan itu apa yaitu harus ada asas legalitas dan kemudian Asas-Asas Pemerintahan yang Baik jadi apabila membatalkan mengacu kesitu saja, melanggar apa peraturan pemerintahan atau melanggar Asas-Asas Pemerintahan yang Baik jadi jika fondasinya sudah digugurkan maka ujungnya pasti gugur, jadi digugat untuk dibuktikan pelanggaran undang-undang atau Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ;



- Bahwa Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 merupakan salah satu peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap BPN dalam klausul ketika membuat suatu peralihan karena dulu tidak dikenal peraturan-peraturan lain lebih cenderungnya memakai instruksi, jadi ansich sebagai produk hukum bukan tetapi internal dia mempunyai, dia dasarnya adalah otoritas bukan legalitas, dasar intruksi adalah otoritas / kewenangan bukan legalitas, jadi sepanjang itu adalah bagian dari lembaga yang dibawah Menteri Dalam Negeri itu harus tunduk kepada otoritas itu meskipun secara bodi dia bukanlah peraturan perundang-undangan dalam konteks Undang-undang No. 12 Tahun 2011 jadi bukan berarti bisa diabaikan karena dibuat oleh pejabat yang berwenang. Menteri Dalam Negeri itu subjek hukum, ada tugas dan wewenang maka dia diberi kewenangan membuat peraturan perundang-undangan jadi sebagai suatu bagian organisasi negara dia punya otoritas untuk mengeluarkannya. Sekarang kita kunci apakah *rechtmaticheid* dia atau *dulmaticheidnya*, menurut pendapat ahli itu harus tetap diindahkan tidak boleh diabaikan produk resmipun ;
- Bahwa Surat Direktur Jenderal Agraria No. 514/14/1982 tanggal 31 Maret 1982 yang menyatakan pemberian kuasa mutlak tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, selanjutnya penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam jual beli yang haknya dijual ke orang lain maka pendekatan hukum publik itu yaitu lembaganya apa, kalau melihat pendekatan hukum publik yaitu kedudukan hukumnya, legal standingnya kemudian fungsinya, tugas dan wewenangnya, baru tata cara pengisiannya, cara pemberhentiannya, itu konstruksi hukum tata negara dan hukum administrasi negara, kalau ahli lihat, boudinya Dirjen bukan subjek hukum, Dirjen itu staf yang ahli tahu, jadi sampai kapanpun dia tidak punya legal standing untuk mengeluarkan sesuatu yang namanya peraturan perundang-undangan jadi dengan demikian dia tidak mempunyai legalitas dan otoritas untuk mengabaikan peraturan yang dibuat oleh Menteri Dalam Negeri karena subjeknya kedudukannya lebih tinggi, jadi harus mengacu kepada Instruksi Dalam

Halaman 77 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



Negeri. Dari teknik perundang-undangan tidak boleh Dirjen Agraria mengeluarkan norma yang baru karena dia bukan posting legislator sementara Menteri Dalam Negeri adalah posting legislator, ada produk hukumnya jadi harus mengacu kepada apa yang diperintahkan oleh Menteri Dalam Negeri ;

- Bahwa ada perbedaan peralihan hak atas benda bergerak dengan benda tidak bergerak secara akademis kita sudah tahu, benda tidak bergerak terutama tanah, harus ada titel yang disebut levering/penyerahan, pengikatan jual belinya bisa dilakukan di Notaris tapi leveringnya harus di PPAT itu tindakan hukumnya, ketika PPAT itu mau melakukan kegiatannya dia harus tunduk kepada hukum acaranya, di dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah hukum acara yang disebut non contentiosa untuk syarat sah suatu peralihan hak atas tanah, jadi harus diikuti, kalau dilanggar maka produknya itu dibatalkan ;

Bahwa pendapat Ahli selanjutnya, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini ;

2. Lidya Martini, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah dimintakan tolong oleh Pak Stefanus untuk mentransfer sejumlah uang di Bank Mayora Pasar Anyar Bogor tetapi kurang tahu untuk keperluannya ;
- Bahwa jumlah uang yang Saksi transfer dari 20 juta keatas dan lebih dari 10 kali mentransfernya ;
- Bahwa sesuai bukti transfer dalam bukti P-1.1 sampai dengan P-1.68 adalah Saksi yang menulisnya dan menyerahkannya ke teller bank ;
- Bahwa Saksi melakukan transfer ke Bu Erlin tidak tentu seminggu sekali atau sebulan sekali sejak tahun 2016 sampai tahun 2018 ;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat sebagai admin perusahaan dari bulan Mei 2005 sampai dengan tahun 2018 ;



- Bahwa perintah Pak Stefanus kepada Saksi yaitu tolong transfer ke Bu Erlin di Bank dan Saksi menulis sejumlah uang di slip setoran tanpa keterangan, kemudian Pak Stefanus yang tanda tangan ;
- Bahwa Saksi pernah diajukan sebagai saksi pada perkara di Pengadilan Negeri Bogor No. 53 tahun 2020 ;
- Bahwa Saksi tidak tahu dasar kepemilikan tanah Penggugat di Jalan Ahmad Yani karena tidak pernah diperlihatkan sertifikat hak miliknya ;
- Bahwa posisi Saksi dan Pak Stefanus tidak di Bank sewaktu Pak Stefanus tanda tangan slip setoran karena sudah ada slip setorannya di kantor, kemudian Saksi sendiri yang menyetorkan ke Bank ;
- Bahwa dilihat dari PBB, kantor Saksi di Jalan Ahmad Yani No. 40 Tanah Sareal punya Pak Stefanus;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar atau mengetahui kantor Pak Stefanus sudah pernah dijual ;
- Bahwa Saksi tahunya punya Pak Stefanus, tidak sewa ;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pengiriman uang yang berkali-kali berkaitan dengan pinjaman ;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang menguasai tanah tersebut sampai dengan sekarang karena sudah tidak ke kantor sejak Mei 2018 ;
- Bahwa Saksi melakukan transfer dengan Giro paling sedikit 20 juta dan paling besar diatas 50 juta ;

Bahwa keterangan Saksi selanjutnya, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini ;

3. Harry, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui pinjaman/utang Pak Stefanus;
- Bahwa Saksi mengetahuinya sewaktu Saksi dapat tugas keluar dari kantor dan kebetulan Saksi menggunakan mobil Pak Stefanus, lalu Saksi diikuti orang dan dipertengahan jalan distop dan diketok kaca mobil Saksi yang



menanyakan keberadaan Pak Stefanus dan kemudian Saksi bilang tidak tahu apakah di Bogor atau di Jakarta, dan sesudah itu Saksi pergi lagi ;

- Bahwa setelah itu Saksi bertemu lagi dengan orang tersebut yang bernama Pak Gunawan di pabrik Pak Stefanus di Gunung Putri dan Pak Gunawan mengatakan Pak Stefanus utang 5 Milyar ke dia ;
- Bahwa Saksi menceritakan mobil pernah diketok Pak Gunawan, kemudian Pak Stefanus mengatakan pernah pinjam uang ke Pak Gunawan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan utangnya, Saksi dikejar-kejar tahun 2013 ;
- Bahwa yang Saksi dengar dari Pak Gunawan yang dijamin surat apotik ;
- Bahwa Saksi tidak tahu dasar kepemilikan tanah dari Pak Stefanus karena belum pernah lihat sertifikatnya ;
- Bahwa Saksi tidak ada pembicaraan dengan Pak Gunawan mengenai penjualan gedung hanya mengenai utang ;
- Bahwa Pak Stefanus tidak pernah cerita menjual rumah kepada Pak Alvin tapi hanya cerita utang ke Alvin melalui Gunawan ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat pinjam meminjam ;
- Bahwa Saksi tahun 2020 sudah keluar tidak bekerja dengan Pak Stefanus ;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pak Stefanus ada buat perjanjian dengan Pak Alvin ;
- Bahwa setahu Saksi, Alvin tidak pernah menyewakan atau jual kepada Pak Stefanus ;
- Bahwa tahun 2020 yang menguasai tanah di Jalan Ahmad Yani No. 40 masih Pak Stefanus dan tidak tahu Pak Stefanus pernah diminta keluar oleh pihak lain;

Bahwa keterangan Saksi selanjutnya, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini ;



Bahwa Pihak Tergugat dalam persidangan perkara ini tidak mengajukan Ahli ataupun Saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi di Persidangan dalam perkara ini yaitu sebagai berikut :

1. **Komarudin**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja sebagai appraisal di KJPP Felix Sutandar kurang lebih 19 tahun ;
- Bahwa Saksi pada tahun 2019 pernah berkunjung ke rumah Pak Stefanus di Jalan Ahmad Yani No. 40 Bogor atas permintaan Bank Resona dan PT. Sanjaya untuk melakukan survei ;
- Bahwa Saksi bertemu langsung dengan Pak Stefanus ;
- Bahwa Saksi memfoto bangunan yang ada di tanah itu dan mengukur, setelah selesai Saksi menyampaikan surat tugas kepada Pak Stefanus bahwa sudah di survei lokasinya ;
- Bahwa tidak ada keberatan dari Pak Stefanus dan Saksi diijinkan masuk ke dalam ruangan-ruangan ;
- Bahwa Saksi melakukan survei dengan Pak Adam dari Bank Resona yang bertemu langsung dengan Pak Stefanus ;
- Bahwa di lokasi survei ada 5 bangunan yaitu 1. Apotik, 2. Gudang (dibelakang), 3. Rumah tinggal, 4. Klinik Medica dan 5. Kantin (depan);
- Bahwa saat survei Saksi memiliki pembanding dengan bangunan yang ada di sekitar Jalan Ahmad Yani ;
- Bahwa selain menilai bangunan, Saksi juga menilai dalamnya tetapi tidak termasuk menilai interior ;
- Bahwa selagi Saksi melakukan survei tidak ada hambatan atau protes dari Pak Stefanus ;
- Bahwa dasar permintaan survei dari PT. Sanjaya Prima adanya surat tugas dan perjanjian kontrak dari Bank Resona dengan kantor Saksi ;



- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai lokasi survei karena hanya mengikuti dari data-data yang diterima dan surat tugas Saksi ;
- Bahwa sebelum melakukan survei Saksi memeriksa sertifikat, IMB, PBB karena Saksi tidak berani melakukan survei tanpa ada data-data tersebut ;
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama Pak Alvin Sutanto ;
- Bahwa dalam isi laporan, Saksi melakukan 3 poin penilaian yaitu terkait tanahnya, terkait bangunannya dan peralatan yang ada didalamnya atau sarana pelengkap lainnya;
- Bahwa untuk menilai tanah dapat dilihat dari sertifikat yaitu luas tanah dan batas-batasnya sedangkan untuk menilai bangunan, ada ukuran dari tiap bangunan ;
- Bahwa Saksi melakukan pengukuran sendiri dengan menggunakan laser/infra merah ;
- Bahwa Saksi melakukan penilaian sesuai keadaan yang sebenarnya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui latar belakang objek yang akan disurvei dan setiap Saksi survei dikasih data-data, apabila data-data tidak lengkap Saksi tidak berani survei yaitu pertama Saksi lihat perjanjian kontrak kerja dulu dengan siapa, kedua alamatnya dimana;
- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat atas nama Alvin karena dikasih sertifikatnya dan dibawa oleh Saksi saat survei tapi tidak ditunjukkan kepada Pak Stefanus;
- Bahwa Saksi mengasih surat inspeksi ke Pak Adam dan Pak Adam yang mengasih surat inspeksi kepada Pak Stefanus untuk di tanda tangani ;

Bahwa keterangan Saksi selanjutnya, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini ;

2. Gunawan Harsono, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dikenalkan dengan Pak Stefanus oleh seseorang yang Saksi sudah lupa namanya, Pak Stefanus kesulitan dengan rumahnya yang di



Jalan Ahmad Yani akan disita oleh BCA Bogor, kemudian Pak Stefanus dikenalkan kepada Saksi untuk meminjam uang untuk melunasi hutang di BCA karena sudah hari terakhir untuk pelunasan namun pada saat itu Saksi tidak ada dana sebesar \pm 5 Milyar. Kemudian setelah bertemu istri Pak Stefanus dan kemudian bertemu lagi dengan Pak Stefanus di Cibubur, setelah pertemuan dan kemudian berpisah lalu Saksi merasa iba, ini orang baik, Saksi kasihan lalu ditolong. Hingga Saksi menghubungi beberapa kawan Saksi di Jakarta untuk membantu meminjamkan uang ke Pak Stefanus tetapi hanya satu yang bersedia/siap yaitu Saudara Alvin Sutanto, namun Alvin mengatakan tidak bersedia meminjamkan uang tapi dengan cara membeli rumah tersebut, namun diberikan kesempatan kepada Pak Stefanus untuk membeli kembali dengan jangka waktu dengan keuntungan wajar sesuai harga pasar daripada rumah ini disita. Saksi menghubungi lagi Pak Stefanus dengan ibu. Saksi sebagai makelar karena ingin membantu, kemudian Pak Stefanus dan ibu bersedia untuk melakukan hal itu, dan kemudian Saksi menghadap bersama-sama ke BCA untuk mengecek jumlah besaran nilainya tersebut. Kemudian di BCA sudah ketemu angkanya dan Saksi meminta waktu bicarakan dengan Pak Stefanus untuk melunasi itu, kemudian BCA minta Saksi membuat surat permohonan pelunasan itu, namun Saksi menolak, karena berfikir Pak Stefanus yang punya hubungan hukum dengan BCA, ternyata BCA menolak karena Pak Stefanus sudah beberapa kali ingkar janji, jadi dia tidak lagi mempercayai hal itu, jadi Saksi membuat surat dan membuka cek beberapa hari kemudian untuk dicairkan untuk BCA. Setelah itu berjalan, hari tanggalnya jatuh tempo cek Saksi cair, namun uang Saksi uang dari Saudara Alvin Sutanto. Kemudian setelah uang cair Saksi ambil sertifikat tapi tidak bisa karena yang berhak mengambil sertifikat harus Saudara Stefanus dan ibu, dan itu perlu proses setelah cair yaitu perlu proses beberapa hari untuk mengambil sertifikat tersebut, kami punya tanggung jawab dengan Pak Alvin bahwa uang sudah keluar tapi tidak punya pegangan apapun sehingga kami membuat perjanjian jual beli dengan Saudara Stefanus dan ibu, untuk pegangan kami bahwa kami

Halaman 83 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



sudah membayar itu dan kami punya pegangan secara administrasi sehingga dibuatkan perjanjian jual beli di notaris. Notaris Sigit Siswanto, Saksi ajak bersama asisten notaris ke rumah Pak Stefanus, untuk tanda tangan Pak Stefanus dengan ibu, dan di tanda tangani berdua Pak Stefanus tanda tangan dan ibu juga tanda tangan. Setelah selesai kami pulang, kemudian Saksi minta kepada Pak Stefanus segera sertipikat diserahkan kepada kami kembali setelah mengambil dari bank BCA ;

- Bahwa Pak Stefanus waktu beberapa kali ketemu mengatakan sertipikat tersebut masih dalam proses roya, setelah itu kembali ke Saksi ternyata di sertipikat tertulis lepas roya yang kedua kali dan ternyata Pak Stefanus memasukkan kembali ke bank, Bank Mega satu dan Multifinance satu ;
- Bahwa Saksi membawa notaris ke rumah Pak Stefanus ;
- Bahwa Pak Stefanus tahu kedua akta tersebut karena tanda tangan di akta tersebut di depan Saksi ;
- Bahwa dibuat kuasa mutlak karena uang kami sudah keluarkan dan sertipikatpun kami tidak pegang jadi tidak ada sepotong suratpun buat pegangan;
- Bahwa Pak Stefanus tidak tanda tangan AJB karena berdasarkan disini pengikatan lunas ;
- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Pak Alvin adalah jual beli bukan hutang piutang, namun dikasih kesempatan apabila ingin membeli kembali maka diprioritaskan silahkan membeli kembali ;
- Bahwa di saat dilakukan penandatanganan PPJB, Saksi ada disana dengan Penggugat, notaris Sigit bersama stafnya, serta notaris tersebut menjelaskan bahwa sekarang akan menandatangani PPJB dengan konsekwensi hukumnya ;
- Bahwa dijelaskan juga misalnya perjanjian jual beli ini yang nantinya di PPJB disebutkan bahwa Saudara Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat II Intervensi dalam menandatangani akta jual beli dan Saksi juga ikut menjelaskan secara memakai bahasa awam ;
- Bahwa disaat itu tidak ada penolakan sama sekali dari Penggugat;



- Bahwa dari istri Penggugat tidak ada penolakan, bahkan berterima kasih karena telah terselamatkan masih ada kesempatan untuk memperpanjang untuk bisa membeli kembali karena pada saat itu di BCA sudah habis masanya ;
- Bahwa seingat Saksi ada jangka waktu yang diberikan untuk membeli kembali yaitu kurang lebih enam bulan sampai satu tahun;
- Bahwa Saksi menyatakan karena lama membayar jadi dibuatkan sewa ;
- Bahwa sewanya 100 atau 200 juta per tahun, Saksi lupa;
- Bahwa berdasarkan pengikatan jual beli tersebut kemudian untuk proses balik nama harus dilakukan oleh notaris selaku PPAT di wilayah setempat, berarti di wilayah Bogor. Jadi PPJB ini kami serahkan kepada notaris yang ada di Bogor, notaris Bogor yang memproses selanjutnya sampai ke BPN;
- Bahwa sudah tidak menghubungi Pak Stefanus waktu pembuatan akta jual beli;
- Bahwa Saksi menerangkan dalam bahasa awam yaitu dibuatkan pengikatan jual beli lunas, namun ada kesempatan Pak Stefanus untuk bisa membeli kembali, dan Pak Stefanus meminta tolong, tidak ada masalah dan bertanggung jawab untuk hal itu;
- Bahwa seingat Saksi menyampaikan kepada Stefanus mengenai balik nama sertifikat karena ini akan dimasukkan ke Bank dan juga karena tidak ada pembelian kembali sedangkan Saudara Alvin kesulitan keuangan sehingga Pak Alvin memasukkan sertifikat ini ke Bank tetapi di balik nama terlebih dahulu;
- Bahwa respon Stefanus sewaktu Saksi menyampaikan balik nama yaitu silahkan, tidak ada masalah balik nama bahkan pada saat appraisal pertama kali untuk berkunjung ke lokasi untuk menilai harga, seizin Pak Stefanus mengantar yang untuk pertama kali meminjam ke Bank ;

Bahwa keterangan Saksi selanjutnya, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini ;



3. Adam Radityamarendra, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Saksi melakukan survei di Jalan Ahmad Yani pada tahun 2019 ;
- Bahwa kapasitas Saksi mendampingi KJPP ;
- Bahwa Saksi bertemu langsung dengan Pak Stefanus di lokasi Jalan Ahmad Yani ;
- Bahwa Saksi menyampaikan maksud dan tujuan kedatangan di lokasi tersebut untuk survei lokasi ;
- Bahwa tanggapan Pak Stefanus baik-baik saja;
- Bahwa setelah survei Saksi bertemu lagi dengan Pak Stefanus untuk minta tanda tangan surat inspeksi ;
- Bahwa pada saat dilakukan inspeksi atau diakhir inspeksi, tidak ada keberatan-keberatan dari Pak Stefanus untuk melarang Saksi atau KJPP untuk melakukan survei dan segala macam ;

Bahwa keterangan Saksi selanjutnya, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini ;

4. Erik Kristofer Ongkowijoyo, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja di Bank Resona sejak Februari 2016;
- Bahwa benar PT. Sanjaya Prima adalah Debitur Bank Resona;
- Bahwa benar ada aset atau objek sertifikat nomor 282 dan 283 sebagai jaminan utang pada Bank Resona atas nama Alvin Sutanto;
- Bahwa Pak Alvin Sutanto sebagai Presiden Komisaris dan pemegang saham pada PT. Sanjaya Prima ;
- Bahwa pada Januari 2020 Saksi bertemu dengan Pak Stefanus, yang pertama memperkenalkan diri karena sebelumnya pernah telepon dan tahunya Pak Stefanus itu calon pembeli potensial, jadi Saksi memperkenalkan diri dari Bank Resona Perdana marketing untuk PT. Sanjaya, kita mau visit untuk jaminan karena yang bersangkutan juga



sudah mengetahui posisi Bank Resona Perdana jadi kita ditemenin untuk visit ;

- Bahwa dari pembicaraan dengan Pak Stefanus sewaktu Saksi visit, memang Pak Stefanus sempat menanyakan bagaimana skema untuk melepas jaminan, untuk pembelian jaminan seperti apa dan pembayaran jaminannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada saat memberikan hak tanggungan ini tidak ada masalah hukum, gugatan atau komplain karena waktu awal ini juga sudah dari Bank lain ;
- Bahwa dari Bank Resona menilai terkait keabsahan objek yang dijaminakan tentu dicek dari keaslian dokumen dengan proses di BPN, apakah sudah sesuai prosedur atau tidak, kalau secara nama kita melihat sudah sesuai nama dan kemudian pengecekan di BPN sudah sesuai dan itu berarti juga sudah sesuai SOP;

Bahwa keterangan Saksi selanjutnya, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini ;

Bahwa pada hari **Senin, tanggal 1 Februari 2021** Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa yaitu di Jalan Ahmad Yani No. 40 RT. 001 RW. 001 Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor guna melihat fakta fisik dari objek sengketa yang mana diperoleh keterangan dan fakta-fakta yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Bahwa Pihak Penggugat, Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi masing-masing pada persidangan E-Court tanggal **8 Maret 2021** telah menyampaikan Kesimpulan tertanggal **8 Maret 2021** pada Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang isi selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan E-Court tanggal **8 Maret 2021** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;



Bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan dalam Persidangan ini dan mohon Putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam tentang duduknya perkara tersebut di atas;

Menimbang bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah

3. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² atas nama ALVIN SUTANTO;
4. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² atas nama ALVIN SUTANTO;

Menimbang bahwa dalam dalil gugatannya tertanggal 19 Oktober 2020 Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek sengketa *a quo* telah melanggar prosedur penerbitan Sertipikat tanah dalam bentuk peralihan hak sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantahnya sebagaimana dalil-dalil yang terungkap pada Jawaban masing-masing diunggah pada system e-court PTUN Bandung pada tanggal 26 November 2020 dan 02 Desember 2020 yang dalam Jawaban Tergugat Tergugat dan II Intervensi memuat Eksepsi yakni:

1. Kompetensi Absolut Pengadilan;
2. Penggugat tidak memiliki kepentingan;
3. Eksepsi Tenggang waktu;
4. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
5. Gugatan Kurang Pihak;



Menimbang, bahwa keseluruhan dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas, menurut Majelis Hakim termasuk kedalam eksepsi mengenai kewenangan absolut dan eksepsi lain yang berdasarkan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dapat diputus bersama-sama pokok sengketa yang artinya diputus didalam putusan akhir sehingga terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguji tentang Eksepsi:

Dalam Eksepsi

1. Tentang Kompetensi Absolut

Menimbang, bahwa dalam menguji eksepsi apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara maka Majelis Hakim akan mempedomani Pasal 77 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 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 dapat 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,"

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Objek gugatan yang disengketakan dikeluarkan oleh Tergugat, itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

Konkret : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;



Individual : karena suatu keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum;

Final : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum

Menimbang bahwa dalam dalil jawabannya, Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa permasalahan tersebut, pada intinya mengenai sengketa kepemilikan, siapa yang berhak atas Hak Milik No. 282/Tanah Sareal dan Hak Milik No. 283/Tanah Sareal. Dan seperti yang diketahui juga diakui oleh Penggugat dalam Replik yang dibuat Penggugat dan diunggah (*upload*) dalam Sidang E-Court Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN Bgr pada tanggal 30 September 2020, bahwa jelas pada intinya perkara ini berkaitan dengan hak keperdataan terhadap Hak Milik No. 282/Tanah Sareal dan Hak Milik No. 283/Tanah Sareal, yang mana hal tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi dalam dalil Jawabannya menerangkan pada pokoknya bahwa permasalahan hukum dalam gugatan a quo terdapat sengketa keperdataan atau setidaknya mengandung sengketa keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, sehingga bukan menjadi ranah atau kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan memutus perkara a quo tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, hal ini didasari oleh ketentuan yang termuat dalam Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan: *"Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum"*



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati Surat Gugatan Penggugat tertanggal 19 Oktober 2020 dibawah Register Perkara Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG yang telah diperbaiki pada tanggal 12 November 2020 secara formal gugatan tersebut pada pokoknya berisi :

1. Gugatan di tujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
2. Penggugat adalah orang sebagai subyek hukum yaitu STEFANUS LUKAS WIRABUDI;
3. Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;
4. Objek sengketa a quo adalah (1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² atas nama ALVIN SUTANTO. (2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² atas nama ALVIN SUTANTO;
5. Dalam posita pokoknya khususnya pada halaman 6 sampai dengan halaman 9, Penggugat pada pokoknya mendalilkan aspek kesalahan mekanisme dan prosedur administrasi dalam penerbitan Sertipikat a quo serta terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik pada proses penerbiatn peralihan kedua sertipikat a quo dan Penggugat tidak mendalilkan tentang persengketaan kepemilikan dan hal-hal yang terkait dengan keperdataan terhadap tanah yang tercantum dalam objek sengketa a quo;
6. Petitum Pokoknya adalah untuk menyatakan batal atau tidak sah Objek sengketa a quo yakni Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara berupa ; 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal

Halaman 91 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² atas nama ALVIN SUTANTO. (2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² atas nama ALVIN SUTANTO;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti T – 1 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 282/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 39/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001, Luas 1.375 m² terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 28 – 11 – 2012; dan T – 2 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 283/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 38/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001, Luas 1.252 m² terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 30 – 11 – 2012; bukti T.II.Int – 16 berupa Sertipikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 39/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001, Luas 1.375 m² terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 28 – 11 – 2012 dan bukti T.II.Int – 17 berupa Sertipikat Hak Milik No. 283/Kelurahan Tanah Sareal, Surat Ukur No. 38/TNS/2001 tanggal 24 – 4 – 2001, Luas 1.252 m² terbit tanggal 20 Juli 2001, terakhir atas nama Tuan Alvin Sutanto sesuai peralihan tanggal 30 – 11 – 2012 Majelis Hakim menemukan fakta bahwa peralihan kedua Sertipikat tersebut benar diterbitkan dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor dalam rangka melakukan tindakan administrasi dalam konteks penerbitan peralihan hak sertifikat tanah;

Menimbang, bahwa Pengujian keabsahan Objek sengketa *a quo* oleh Hakim Peradilan Tata Usaha Negara adalah dengan pengujian berdasarkan hukum publik yaitu ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan sebagai sumber hukum administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah yang basis pengujiannya berdasarkan aspek kewenangan, procedural dan substansi penerbitan peralihan Objek Sengketa *a quo* dan bukan pengujian mengenai kepemilikan yang berdasarkan pada perbuatan hukum perdata baik berupa kontrak atau perjanjian maupun perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 *Burgelijk wet book* (BW) yang merupakan



kewenangan Peradilan Umum, sehingga menurut Majelis Hakim pengujian prosedur penerbitan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara *in casu* Sertipikat *a quo* oleh PTUN memiliki perbedaan dengan pengujian kepemilikan perdata oleh Peradilan Umum;

Menimbang bahwa sepanjang persidangan *a quo* baik dalam pemeriksaan bukti-bukti surat maupun pemeriksaan saksi-saksi Majelis Hakim tidak menemukan fakta bahwa para pihak mempersoalkan persengketaan yang terkait keperdataan, baik dalam soal pinjam meminjam, soal wanprestasi, terkait jual beli dll tapi justru Penggugat mendalilkan Bahwa yang dijadikan objek gugatan oleh Penggugat sangatlah jelas yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan objek sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat tidak sesuai dengan prosedur karena tidak sesuai dengan ketentuan Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 jo Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jo Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jo Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jo Pasal 17 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, jo Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, jo Pasal 52 Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sebagaimana telah dikemukakan dalam gugatan Penggugat. Bahwa dalil ini menurut Majelis Hakim adalah dalil yang terkait dengan hukum administrasi yang menjadi basis kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa secara teoritis tidak dikenal adanya titik singgung antara pengujian keperdataan oleh Peradilan Umum dengan pengujian administrasi oleh Peradilan Tata Usaha Negara mengingat kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara murni menguji tentang aspek kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat sengketa *a quo* adalah murni sengketa antar administrasi yang sifatnya *publiekrechtelijk* yakni melibatkan warga atau masyarakat sebagai penggugat *in casu* Penggugat (STEFANUS LUKAS WIRABUDI) dan pemerintah *in casu* Kepala Pertanahan Kota Bogor



sebagai Tergugat akibat adanya Keputusan yakni Sertipikat *a quo* yang bersifat publik sehingga menjadi kewenangan Peradilan Administrasi *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk menguji dan mengadilinya dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Sertipikat *a quo* merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat *publiekrechtelijk* sehingga PTUN Bandung berwenang mengadili perkara *a quo*. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut Pengadilan secara hukum ditolak;

2. Eksepsi tentang Kepentingan Hukum Penggugat

Menimbang bahwa untuk menguji aspek kepentingan menggugat dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim mempedomani Pasal Pasal 53 ayat (1) undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “; *Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingan dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*”;

Menimbang bahwa frasa “unsur merasa dirugikan” sebagai *legal standing* dalam mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara berbasis pada ada tidaknya asas kausalitas antara kepentingan yang dimiliki penggugat dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan Objek sengketa in litis;

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan Bahwa Penggugat menjaminkan dua objek bidang hak milik atas tanah kepada ALVIN SUTANTO dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M2 yang diterbitkan oleh Tergugat. Penggugat mendalilkan bahwa hingga saat ini penguasaan fisik tanah sebagaimana objek sengketa masih dikuasai oleh penggugat dengan mendirikan apotek, praktek dokter, serta rumah makan, dan atas dasar tindakan hukum pemerintah serta keputusan Tergugat telah merugikan Penggugat karena nyata-nyata bidang tanah sebagaimana objek sengketa telah beralih nama menjadi ALVIN SUTANTO yang semula atas nama Penggugat dan



nama Istri dari Penggugat yang sudah meninggal dunia, seolah Penggugat telah kehilangan hak atas tanahnya;

Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Bahwa berdasarkan fakta dan bukti yang ada, Penggugat dan Susanty Mulia telah menjual 2 (dua) objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal, dimana kesepakatan jual beli tersebut tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto, Akta Jual Beli Nomor 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani;

Menimbang bahwa untuk menguji tentang kepentingan Penggugat dalam perkara a quo, Majelis Hakim mempertimbangkan beberapa bukti antara lain:

1. P-1-1 sd P-1.66 berupa Bukti Setor Pembayaran Bunga kepada Tergugat II Intervensi;
2. P – 9 berupa Kartu Keluarga No. 3271062312080032 Nama Kepala Keluarga Stefanus Lukas Wirabudi, Alamat Jl. A. Yani No. 40 RT. 001 RW. 001 Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Kode Pos 16161, Propinsi Jawa Barat ;
3. P – 10 berupa Kutipan Akta Kematian atas nama Susanty Mulia yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bogor, tertanggal 9 Oktober 2015 ;
4. P – 23 berupa Surat Keterangan dari Kelurahan Tanah Sareal, Nomor : 470/33/Tns, Tertanggal 03 Februari 2021
5. P – 24 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 NOP : 32.71.060.002.011-0215.0 atas nama Stefanus Lukas Wirabudi, Tertanggal 04 Januari 2021 ;
6. P – 25 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 NOP : 32.71.060.002.011-085.0 atas nama Lie Mi Sioe alias Susanty M, Tertanggal 04 Januari 2021 ;



7. P – 26 berupa Salinan Akta Keterangan Waris Nomor : 69 Tanggal 19 Januari 2016 yang dibuat oleh Dwi Sundjajik, SH., M.Kn. Notaris di Kabupaten Bogor ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga dalam persidangan a quo telah melakukan persidangan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah sebagaimana yang tercantum dalam kedua objek sengketa a quo pada tanggal 1 Februari 2021;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti Bukti P-9, P-10 dan P-26 Majelis Hakim mendapat fakta bahwa Penggugat in casu Stefanus Lukas Wirabudi (pemegang objek sengketa I) adalah suami dan ahli waris dari Susanty Mulia (pemegang objek sengketa II) yang telah meninggal dunia pada tahun 2015. Bahwa bukti P-23 berupa keterangan pihak Kelurahan Sareal yang menerangkan secara administratif bahwa Penggugat beserta Istrinya merupakan pemilik tanah yang tercantum dalam kedua sertifikat a quo. Bukti P-23 tersebut dipertegas dengan bukti P – 24 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 NOP : 32.71.060.002.011-0215.0 atas nama Stefanus Lukas Wirabudi, Tertanggal 04 Januari 2021 dan bukti P – 25 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 NOP : 32.71.060.002.011-085.0 atas nama Lie Mi Sioe alias Susanty M, Tertanggal 04 Januari 2021. Bahwa hasil sidang Pemeriksaan Setempat menunjukkan bahwa Penggugat masih menempati dan menguasai secara terus menerus tanah beserta bangunan dan usaha di atas tanah yang tercantum di dalam kedua objek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-9, P-10, P-23, P-24, P-25 dan P-26 menunjukkan bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan kedua objek sengketa yang diterbitkan Tergugat;

Menimbang bahwa bukti P-1.1 sampai dengan bukti P-1.68 berupa Pembayaran bunga utang oleh Penggugat secara terus menerus kepada Tergugat II Intervensi yang menunjukkan adanya upaya positif dari Penggugat untuk menyelesaikan utang kepada Tergugat II Intervensi sehingga terbitnya kedua objek sengketa yang mengalihkan hak kepemilikan kedua sertifikat a quo dari Penggugat dan istrinya kepada Tergugat II Intervensi menunjukkan adanya unsur kerugian yang nyata bagi Penggugat;



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum dan kasualitas kerugian atas terbitnya kedua objek sengketa sehingga memiliki kepentingan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan a quo sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat Tidak Memiliki Kualitas Dalam Mengajukan Gugatan a quo secara hukum dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi Tentang Tenggang Waktu;

Menimbang, bahwa dalam dalilnya tentang tenggang waktu Penggugat menerangkan bahwa Penggugat mengetahui bahwa adanya Keputusan Tergugat yang telah mengeluarkan keputusan berupa penerbitan dan pemberian hak sebagaimana Objek sengketa tepatnya pada hari Rabu tanggl 23 September 2020 dimana Penggugat mengetahui berdasarkan surat Jawaban Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bogor dengan Register No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr yang menyatakan bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No.282/Tanah sareal pada tanggal 28 November 2012 tercatat adanya peralihan hak/Balik Nama semula atas nama Penggugat menjadi atas nama ALVIN SUTANTO, dan Sertipikat Hak Milik No.283/Tanah sareal pada tanggal 30 November 2012 tercatat adanya peralihan hak/Balik Nama semula atas nama SUSANTI MULIA menjadi atas nama ALVIN SUTANTO. Bahwa pada tanggal 25 September 2020 Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap keputusan peralihan sertipikat a quo sebagaimana Pasal 75 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Namun semenjak upaya administratif (keberatan) diajukan pada Tergugat, hingga saat ini tidak ada jawaban atau di indahkan;

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat sebenarnya telah mengetahui Obyek Sengketa tersebut jauh hari sebelumnya yaitu :

- a. Berdasarkan Replik yang dibuat Penggugat dan diunggah (*upload*) dalam Sidang E-Court Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN Bgr pada tanggal 30 September 2020, Penggugat mengetahui setelah adanya panggilan dari Kepolisian Polresta Kota Bogor pada saat waktu Penggugat dipanggil sebagai Saksi melalui Surat Undangan Klarifikasi No. B/1408/V/RES 1.24/2019/Sat



Reskrim pada tanggal 29 Mei 2019. Dan secara lengkap diketahui pada saat pemanggilan sebagai saksi pada tanggal 17 Maret 2020 sebagaimana Surat Panggilan No. Sp.Gil/409/III/RES.1.2/2020/Sat Reskrim.

- b. Berdasarkan Gugatan Penggugat dengan Perkara 53/Pdt.G/2020/PN Bgr tanggal 20 April 2020 di Pengadilan Negeri Bogor, dalam dasar dan mengenai duduk persoalan dalam gugatan tersebut, bahwa Penggugat sudah mengetahui bahwa Hak Milik No. 282/Tanah Sareal dan Hak Milik No. 283/Tanah Sareal tersebut dijadikan jaminan pada utang piutang oleh PT Sanjaya Prima (dimana Alvin Sutanto (intervensi) sebagai pemegang saham) ke Bank Resona Perdania. Dengan kata lain, bahwa pada saat memasukkan gugatan Perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN Bgr tersebut ke Pengadilan Negeri Bogor, Penggugat sudah mengetahui objek sengketa tersebut. Karena, gugatan daluarsa (gugatan lewat waktu), sehingga sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak, karena tidak memenuhi syarat-syarat gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Menimbang bahwa sementara Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi maupun Susanty Mulia dengan Tergugat II Intervensi telah mengadakan perjanjian jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto, Akta Jual Beli Nomor 797/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani, hal itu tentu saja sudah sangat jelas peralihan hak milik sudah diketahui oleh Penggugat sejak terjadi perbuatan hukum atau perjanjian awal yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto pada tahun 2012, dan jika dilihat dari rentan waktu tahun 2012 sampai saat ini gugatan diajukan oleh Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2020 sudah terlampau jauh tenggang waktu sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 ataupun Yurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5 K/TUN/1992;

Terhadap dalil-dalil tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Halaman 98 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa dalam menguji tentang tenggang waktu, Majelis Hakim mempedomani;

1. Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yang berbunyi sebagai berikut : *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”*. Penjelasan Pasal 55 tersebut diatas, berbunyi sebagai berikut : *“Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.*
2. Pasal 75 ayat dan 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi: (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan. (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: a. keberatan; dan b. banding.
3. Pasal 76 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi *“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat”*,
4. Pasal 77 (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. (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan

Halaman 99 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

5. Pasal 5 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif berbunyi: Tenggang waktu pengajuan gugatan ke Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

Menimbang bahwa berdasarkan 3 (tiga) norma tersebut di atas, maka penghitungan tenggang waktu menggunakan 5 (lima) rumusan, pertama, waktu mengetahui terbitnya Keputusan atau tindakan pemerintah. Kedua, waktu merasa kepentingannya dirugikan (apabila pihak tidak dituju langsung) atas terbitnya Keputusan/Tindakan Pemerintah. Ketiga, waktu mengajukan Upaya Administratif. Keempat, waktu mengajukan gugatan ke PTUN setelah menempuh upaya administratif. Kelima, tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak diketahui/merasa dirugikan dibantarkan selama mengajukan proses Upaya Administratif.

Menimbang bahwa dalam perkara a quo, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta sebagai berikut:

1. P – 14 berupa Surat Angga Perdania, SH., MH dan Partin Yulitha Dewi Daulay, SH., MH selaku Kuasa Hukum Stefanus Lukas Wirabudi (Penggugat) kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor, No : 08/SP-APP/IX/2020, Lampiran : Copy Salinan Gugatan PN Bogor, Hal : Upaya Administratif (Keberatan), tertanggal 25 September 2020 ;
2. T – 7 berupa Jawaban Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Bogor) dalam perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr tanggal 20 April 2020; Bukti ini diketahui oleh Penggugat pada Rabu tanggal 23 September 2020 pada saat persidangan dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bogor dengan Register No.



53/Pdt.G/2020/PN.Bgr dan dijadikan dasar mengetahui kedua objek sengketa;

3. T – 8 berupa Replik Penggugat dalam perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr tertanggal 30 September 2020 Terhadap Jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ;
4. T – 9 berupa Print out E-Court Informasi Persidangan dalam perkara No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr di Pengadilan Negeri Bogor (Foto copy dari cetakan)
5. Saksi Tergugat II Intervensi, yakni Komarudin dan saksi Adam Radityaamarenda, yang merupakan perwakilan dari Kantor Jasa Penilai Publik Felix Sutandar & Rekan dan dari pihak Bank Resona Perdania yang melakukan survey lokasi di 2 (dua) Objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283, dan pada saat itu bertemu dengan Penggugat langsung, dimana Penggugat yang berada dilokasi memberikan ijin untuk para saksi melakukan tugas survey dalam rangka jaminan kredit Tergugat II Intervensi dan PT. Sanjaya Prima Mandiri, dan pada saat itu tidak ada keberatan dari Penggugat atau menghalangi para saksi melakukan survey dan setelah survey selesai dilakukan oleh para saksi;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa, Pertama, Penggugat adalah bukan pihak yang dituju langsung oleh kedua objek sengketa sehingga tidak berlaku rumusan “sejak diterima/diumumkan” namun yang berlaku adalah rumusan “sejak merasa dirugikan” dan penghitungan waktunya secara kasuistis. Kedua, Penggugat secara nyata mengetahui langsung keberadaan kedua objek sengketa dari Tergugat selaku badan/lembaga yang memiliki otoritas menerbitkan kedua objek sengketa pada Rabu tanggal 23 September 2020 pada saat persidangan dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bogor dengan Register No. 53/Pdt.G/2020/PN.Bgr dan dijadikan dasar mengetahui kedua objek sengketa. Bahwa adapun bukti Tergugat T-8, T-9 yang didalilkan Tergugat bahwa Penggugat sudah mengetahui sejak pemeriksaan di Kepolisian maka menurut

Halaman 101 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



Majelis Hakim bukti tersebut harus ditolak mengingat bukti-bukti tersebut tidak ada yang menunjukkan secara nyata bahwa Penggugat mendapatkan atau melihat langsung kedua objek sengketa a quo tersebut atau setidaknya tidaknya melihat langsung sebuah data dan keterangan resmi dari Tergugat tentang terbitnya kedua objek sengketa a quo. Bahwa keterangan saksi Komarudin dan saksi Adam Radityaamarenda juga menerangkan bahwa kedua sertifikat a quo tidak ditunjukkan secara langsung kepada Penggugat ketika melakukan survey lokasi Jl Ahmad Yani in casu lokasi yang tercantum dalam objek sengketa sehingga peristiwa atas kesaksian Komaruddin dan Adam tidak dapat dijadikan fakta bahwa Penggugat telah mengetahui kedua objek sengketa. Bahwa dalil Tergugat II Intervensi yang menerangkan bahwa Penggugat sudah mengetahui peralihan objek sengketa sejak terjadi perbuatan hukum atau perjanjian awal yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto pada tahun 2012 adalah dalil yang harus ditolak mengingat adanya Akta Pengikatan tidak serta melahirkan secara administratif Keputusan Peralihan Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan, sementara yang menjadi objek sengketa dan menjadi tolak ukur penghitungan tentang tenggang waktu dalam perkara in litis adalah kedua objek sengketa yang diterbitkan Tergugat:

Ketiga, Penggugat sebagaimana bukti P-14 telah mengajukan Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 25 September 2020 yakni 2 (dua) hari setelah Penggugat mengetahui kedua objek sengketa a quo sehingga berdasarkan Pasal 77 belum sampai 21 (dua puluh satu) hari, waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Mengetahui secara kasuistis bagi pihak ketiga). Keempat, berdasarkan Pasal 77 ayat 4 dan ayat 7 di atas, Tergugat sudah seharusnya menyelesaikan Keberatan yang diajukan Penggugat paling lambat tanggal 9 Oktober 2020 dan telah mengeluarkan Keputusan atas keberatan tersebut paling lambat tanggal 16 Oktober 2020, namun berdasarkan fakta persidangan Tergugat tidak menyelesaikan Keberatan tersebut sehingga berdasarkan Pasal 77 ayat (5) maka keberatan dianggap dikabulkan. Kelima, karena Tergugat tidak mengeluarkan Keputusan atas keberatan, pada tanggal 16 Oktober 2020, maka



perhitungan tenggang waktu “90 (sempilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif (vide Pasal 5 Perma Nomor 6 Tahun 2018)” dihitung sejak tanggal 19 Oktober 2021. Keenam, berdasarkan data di kepaniteraan PTUN Bandung, Penggugat mengajukan pendaftaran gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 19 Oktober 2020

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pengetahuan Penggugat tentang objek sengketa serta upaya administratif dan pengajuan gugatan ke PTUN Bandung yang dilakukan oleh Penggugat masih memenuhi tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 junto Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan junto Pasal 5 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu mengajukan gugatan secara hukum harus ditolak;

4. Eksepsi tentang Gugatan Kabur (*Obschur libel*)

Menimbang bahwa dalam dalil eksepsinya, Tergugat mendalilkan bahwa Dalam gugatannya pada halaman 5 menyebutkan bahwa “Bahwa pada tanggal 25 September 2020 Penggugat mengajukan upaya keberatan terhadap keputusan peralihan sertifikat a quo sebagaimana Pasal 75 UU 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Namun, semenjak upaya administratif (keberatan) diajukan pada Tergugat, hingga saat ini tidak ada jawaban atau diindahkan.” Namun, Penggugat tidak menyebutkan upaya administratif (keberatan) seperti apa yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, berbentuk Surat kah? Nomor berapa? Tanggal berapa? Sehingga gugatan tersebut adalah *obschuur Libel (Gugatan Kabur)*, sehingga sesuai dengan hukum acara, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima



Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa setelah Tergugat II Intervensi mencermati materi gugatan Penggugat, menurut hemat Tergugat II Intervensi gugatan a quo hanya mendasari dalil gugatan adanya penggunaan kuasa mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, dan pada gugatan Penggugat pada Romawi IV angka 1 dan angka 2 hanya menguraikan aturan-aturan hukum dan asas-asas hukum namun tidak menguraikan fakta-fakta hukum yang mendasari adanya perbuatan hukum dari Tergugat I yang bertentangan dengan hukum dan asas-asas hukum sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatan pada Romawi IV angka 1 dan angka 2, sehingga terlihat jelas gugatan Penggugat bagaikan karya ilmiah/makalah bukan posita gugatan yang seharusnya menguraikan fakta-fakta yang mendasari adanya perbuatan hukum dari Tergugat I yang bertentangan dengan hukum dan asas-asas hukum, yang kemudian dalam petitum tanpa fakta dan alasan hukum yang jelas Penggugat meminta untuk menganulir atau membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto;

Menimbang bahwa terhadap dalil-dalil tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menguji kabur tidaknya gugatan dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 63 jo Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa:

Pasal 63;

Ayat (1) Sebelum pemeriksaan pokok sengketa dimulai, Hakim wajib mengadakan pemeriksaan persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas;

Ayat (2) Dalam Pemeriksaan persiapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Hakim:

- a. Wajib memberi nasihat kepada Penggugat untuk memperbaiki gugatan dan melengkapinya dengan data yang diperlukan dalam jangka waktu tiga puluh hari;*



- b. Dapat meminta penjelasan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan;

Ayat (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a Penggugat belum menyempurnakan gugatan, maka Hakim menyatakan dengan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima

Pasal 56;

Ayat (1) Gugatan harus memuat :

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat atau kuasanya;
- b. Nama jabatan, dan Kedudukan Tergugat;
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;

Ayat (2) Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa Penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah;

Ayat (3) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan sengketa a quo telah dilaksanakan tahapan pemeriksaan persiapan yang dimulai pada tanggal 27 Oktober 2020 guna menyempurnakan Gugatan Penggugat, dimana Majelis Hakim juga telah memanggil Tergugat secara patut, dan gugatan telah dinyatakan layak untuk dilanjutkan pada persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 19 November 2020 dengan pertimbangan hal-hal yang berkaitan dengan Objek sengketa in litis Majelis Hakim mempedomani jawaban Tergugat atas gugatan Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam poin 3 sampai dengan poin 9 pada halaman 8 sampai dengan halaman 14 yang pada pokoknya Tergugat mengakui adanya Peralihan hak sebagaimana tercantum dalam kedua Objek Sengketa dalam perkara a quo dan telah diterbitkan sesuai prosedur dan ketentuan administrasi lainnya;

Menimbang bahwa dalam gugatan a quo, selain telah melengkapi data dan identitas diri sebagaimana dalam gugatan yang telah disempurnakan pada Pemeriksaan Persiapan, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah mendalilkan dasar-dasar gugatan sebagaimana tercantum



dalam halaman 6 sampai dengan halaman 9 dan dasar serta alasan gugatan yang cukup jelas dan terang tentang proseduralitas terbitnya peralihak hak kedua sertifikat a quo;

Menimbang bahwa dalam persidangan di Peradilan Tata Usaha Negara berlaku azas *dominus litis* yakni keaktifan Hakim dalam mencari kebenaran sehingga berdasarkan pada fakta-fakta hukum di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan kabur secara hukum harus ditolak;

5. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak

Menimbang bahwa dalam dalilnya Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat menyatakan dalam dalilnya pada halaman 5 angka 8, bahwa objek sengketa berada dalam jaminan Bank Resona Perdania, berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2278/2016. Bahwa Berdasarkan pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mengatur bahwa Sertipikat Hak Tanggungan (HT) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah. Sehingga berdasarkan uraian diatas, sudah selayaknyalah Bank Resona Perdania menjadi pihak intervensi dalam perkara ini. Bahwa menurut Tergugat II Intervensi, menurut hemat Tergugat II Intervensi sudah seharusnya Bank Resona Perdaniai dilibatkan dalam perkara a quo sebagai pihak yang harus membela kepentingan hukumnya sebagai pemegang hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto;

Menimbang bahwa terhadap dalil tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam sengketa tata usaha negara, yang menjadi Tergugat adalah pejabat tata usaha negara yang menerbitkan Keputusan yang menjadi objek sengketa. Bahwa Pasal 1 angka 10 dan 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi: (10) 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. (12) Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo sebagaimana dalam bukti T-1 dan T-2, bukti T.II.Int – 16 dan T.II.Int – 17 berupa kedua Buku Tanah dan Sertipikat yang menjadi objek sengketa a quo bahwa yang menerbitkan objek sengketa tersebut adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tidak ada badan atau pejabat tata usaha negara lain yang menerbitkan objek sengketa tersebut, termasuk PT. Sanjaya Prima Mandiri bukanlah pihak yang menerbitkan kedua objek sengketa a quo. Bahwa dengan demikian dalam konstruksi sebuah gugatan awal di Peradilan Tata Usaha Negara, Subyek hukumnya hanya ada 2 (dua) yakni, Seseorang atau Badan Hukum perdata yang berkedudukan sebagai Penggugat dan Pejabat Tata Usaha Negara dan atau Badan Pemerintah yang menerbitkan Keputusan yang digugat dan berkedudukan sebagai Tergugat. Bahwa dengan demikian, menurut Majelis Hakim gugatan penggugat tidak termasuk gugatan kurang pihak.

Menimbang bahwa meskipun demikian dalam perjalanan pemeriksaan sebuah perkara berdasarkan gugatan Penggugat di Peradilan Tata Usaha Negara, Para Pihak yang merasa kepentingannya akan dirugikan atas permohonan pembatalan objek sengketa oleh Penggugat dapat saja masuk sebagai pihak, baik atas permohonan sendiri atau inisiatif dari Majelis Hakim (vide Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Namun masuk tidaknya para pihak tersebut tidak lagi menjadi kehendak Penggugat untuk dicantumkan dalam gugatannya namun sepenuhnya menjadi kewenangan Majelis Hakim. Sehingga masuk tidaknya para pihak di luar

Halaman 107 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Penggugat dan Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara tidak ada kaitannya dengan materi Gugatan dalam konteks Gugatan Kurang Pihak, namun tergantung kewenangan Majelis Hakim. Bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang hal ini secara hukum harus ditolak:

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dipertimbangkan dan keseluruhan eksepsi tersebut dinyatakan ditolak dan secara mutatis mutandis gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formal gugatan dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa berdasarkan gugatannya, Penggugat mencantumkan Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah (1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² atas nama ALVIN SUTANTO (vide bukti T-1 = bukti T.II.Int – 16) (2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² atas nama ALVIN SUTANTO (vide bukti T-2 = bukti T.II.Int –16)

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan dan dalil Jawaban Tergugat yang pada pokoknya menerangkan telah melakukan peralihan hak terhadap kedua objek sengketa maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketanya yakni apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan keputusan berupa peralihan hak terhadap kedua sertipikat yang menjadi objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan proses perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik?

Menimbang bahwa dalam menguji pokok perkara dalam sengketa *a quo*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan 3 (tiga) elemen pengujian, yakni 1. Kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Objek sengketa *a quo*, 2. Prosedur penerbitan Objek sengketa *a quo*, 3. Substansi penerbitan Objek sengketa *a quo*;



Menimbang bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat memiliki kewenangan secara hukum (*bevoegheid*) perundang-undangan dalam menerbitkan kedua Objek sengketa *a quo* yakni (1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² atas nama Stefanus Lukas Wirabudi dan beralih kepada ALVIN SUTANTO (vide bukti T-1 = bukti T.II.Int – 16) (2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² atas nama Susanty Mulia dan beralih kepada ALVIN SUTANTO (vide bukti T-2 = bukti T.II.Int – 16)

Menimbang bahwa setelah mencermati objek sengketa tersebut, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa yang bertanda tangan dalam kedua Sertipikat *a quo* adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor memiliki kewenangan dalam menerbitkan kedua Sertipikat *a quo in casu* Peralihan Hak atau Balik Nama Sertipikat yang menjadi objek sengketa:

Menimbang bahwa dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 1 angka 23 disebutkan:

“Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah”;

Selanjutnya dalam Pasal 12 ayat 2 butir 2 disebutkan : “(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi : a. *pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;*”

Kemudian dalam ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara khususnya BAB II tentang Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Pasal 6 disebutkan bahwa : “Kepala Kantor Pertanahan



memberi keputusan mengenai semua perubahan hak atas tanah, kecuali perubahan Hak Guna Usaha menjadi hak lain.”

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 30, dan Pasal 31 huruf (c) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan menyebutkan bahwa Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala. Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi pelaksanaan survei, pengukuran, pemetaan dasar, pengukuran, pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan tersebut tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor memiliki kewenangan (*bevoegheid*) dalam menerbitkan Peralihan Hak terhadap kedua Sertipikat *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam pengujian yuridis prosedural dan substansi dari penerbitan objek sengketa *a quo* Majelis Hakim akan mempedomani ketentuan Pasal 107 dan penjelasannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa : “Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim”, dan penjelasannya yang menyatakan bahwa : “Pasal ini mengatur ketentuan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materiil. Berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa tergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan TUN dapat menentukan sendiri : a. apa yang harus dibuktikan, b. siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus



dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri, c. alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian, d. kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa kedua objek sengketa telah sesuai dengan prosedur perundang-undangan khususnya ketentuan yang mengatur tentang penerbitan Sertipikat dan apakah penerbitan tersebut telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik?

Menimbang bahwa berdasarkan jawab-jawab yang terungkap dalam persidangan a quo, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat terlilit utang piutang dengan Bank Central Asia (BCA) sehingga meminjam sejumlah uang untuk melunasi utang piutangnya tersebut kepada ALVIN SUTANTO. dengan total pinjaman Penggugat sebesar Rp. 5.052.000.000,- (lima miliar lima puluh dua juta rupiah). Berdasarkan keterangannya, saksi Gunawan mengaku memfasilitasi dan membantu proses peminjaman Penggugat kepada Alvin Sutanto tersebut;
2. Bahwa dalam rangka peminjaman tersebut, Penggugat menjaminkan dua objek bidang hak milik atas tanah kepada ALVIN SUTANTO dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 282/Tanah Sareal seluas 1.375 M2 atas nama Penggugat (vide bukti T-1=bukti T.II.Intv-16) dan Sertipikat Hak Milik No. 283/Tanah Sareal seluas 1.252 M2 atas nama Istri Penggugat (Susanty Mulia) yang diterbitkan oleh Tergugat;
3. Bahwa menurut Tergugat II Intervensi tindak benar dalil Penggugat yang mendalilkan Penggugat meminjam uang kepada Tergugat II Intervensi dengan jaminan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal atas nama Alvin Sutanto (in casu objek gugatan). Bahwa fakta yang sebenarnya adalah antara Penggugat dan Susanty Mulia telah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Tergugat II Intervensi atas 2 (dua) obyek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 282/Tanah Sareal, dan



berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 283/Tanah Sareal (vide dalil Jawaban Tergugat II Intervensi);

4. Bahwa menurut Tergugat II Intervensi, perolehan hak milik Tergugat II Intervensi atas 2 (dua) objek tanah dan bangunan sebagaimana sebagaimana tercantum dalam kedua objek sengketa *a quo* diperoleh dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Sigit Siswanto (vide bukti T.II.Int – 1) dan Akta Jual Beli No. 797/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani (vide bukti T.II.Int – 9) ; dan jual beli antara Tergugat II Intervensi dengan Susanty Mulia dahulu bernama Lie Misioe berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 yang dibuat Sigit Siswanto (vide bukti T.II.Int – 2) dan Akta Jual Beli 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Natalia Lini Handayani (vide T.II.Int – 10);
5. Bahwa namun Penggugat mendalilkan bahwa sebenarnya Penggugat tidak pernah menjual kedua objek bidang tanah *a quo* kepada ALVIN SUTANTO. Penggugat hanya menjaminkan sertifikat kedua objek bidang tanah *a quo* kepada ALVIN SUTANTO dengan kesepakatan bersama Penggugat membayar bunga setiap bulannya. Bahwa Pembayaran itu sebagaimana tercantum dalam bukti P – 1.1 sampai dengan bukti P – 1.68;
6. Bahwa menurut Penggugat Bahwa apa yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.32 dan No.33 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sigit Siswanto, S.H. dalam Pasal 6 telah memuat suatu kuasa mutlak (kuasa yang tidak dapat dicabut Kembali) sehingga dalam Akta Jual Beli (AJB) No 797/2012 dan AJB No.798/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NATALIA LINI HANDAYANI dalam AJB tersebut ALVIN SUTANTO sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli. Yang mana dalam hal ini telah bertentangan dengan hukum yang berlaku sebagaimana Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982, pada bagian kedua menjelaskan pengertian mengenai surat kuasa mutlak;



7. Bahwa menurut keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, Gunawan Harsono dalam keterangannya pada persidangan Kamis tanggal 18 Februari 2021 menerangkan bahwa:
- Dirinya yang memperkenalkan antara Penggugat (Stefanus) dengan Tergugat II Intervensi (Alvin Sutanto) dan Gunawan juga memfasilitasi Penggugat mendapat pinjaman dari Tergugat II Intervensi.
 - Menurut Gunawan, Tergugat II Intervensi bersedia memberikan pinjaman kepada Penggugat dengan ketentuan Tergugat II Intervensi membeli asset Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam kedua objek sengketa dengan komitmen dapat dibeli kembali (*buyback*) oleh Penggugat apabila sudah mampu membelinya kembali;
 - Bahwa dirinya yang memfasilitasi terjadinya proses Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Istrinya dengan Tergugat II Intervensi; (vide bukti T.II.Int – 1 dan bukti T.II.Int – 2);
 - Bahwa saksi mengakui tidak sempat lagi menerangkan materi Pengikatan Jual Beli secara detail kepada Penggugat dan Istrinya termasuk tentang adanya klausul atau kalimat "tidak dapat dicabut kembali" dalam salah satu Pasal pada Pengikatan Jual Beli tersebut. Namun Saksi hanya menjelaskan kepada Penggugat dengan bahasa awam bahwa ada kesempatan Pak Stefanus untuk bisa membeli kembali;
 - Bahwa saksi mengetahui terbitnya 2 (dua) Akta Jual Beli atas tanah yang tercantum dalam kedua objek sengketa yang mana tercantum sebagai pihak pertama adalah stefanus dan pihak kedua Alvin Sutanto (vide bukti T.II.Int – 9) serta Susanti Mulia sebagai pihak pertama dan Alvin Sutanto sebagai pihak kedua (vide T.II.Int – 10). Menurut saksi, dalam penerbitan kedua Akta Jual Beli atas tanah tersebut, Alvin Sutanto yang bertanda tangan sebagai pihak pertama mewakili Stefanus dan Mulia Susanti dan sebagai pihak kedua atas nama dirinya sendiri;
 - Bahwa saksi mengakui bahwa dalam penyusunan dan pembuatan kedua Akta Jual Beli tidak lagi menghubungi pihak Penggugat maupun istrinya;
8. Bahwa prinsipal Penggugat (Stefanus Lukas Wirabudi) pada persidangan Kamis tanggal 18 Februari 2021 menerangkan pada pokoknya:



- Bahwa benar dirinya meminta tolong kepada saudara Gunawan untuk dicarikan dana pinjaman karena harus membayar utang ke Bank Centra Asia (BCA)
 - Bahwa benar akhirnya dirinya mendapat pinjaman uang dari Alvin Sutanto dengan mengajukan lokasi tanah sebagaimana yang tercantum dalam sebagai jaminan atas pinjaman tersebut. Namun menurut Penggugat dirinya tidak pernah bertemu langsung dengan Alvin Sutanto karena semuanya diurus oleh Gunawan;
 - Bahwa dirinya secara rutin membayar Bunga pinjaman tersebut sebagaimana tercantum dalam bukti P-1.1-sd- P.1.68;
 - Bahwa benar dirinya didatangi oleh Gunawan untuk menandatangani Akta Perikatan Jual Beli dan dirinya bertanda tangan bersama Istrinya namun tidak mengetahui secara jelas apa materinya dan Gunawan juga tidak menjelaskan secara detail;
 - Bahwa dirinya dan istrinya tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli sebagaimana dalam bukti vide bukti T.II.Int – 9 dan vide bukti T.II.Int – 10)
 - Bahwa mengenai penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana dalam bukti vide bukti T.II.Int – 9 dan vide bukti T.II.Int – 10) , Penggugat dan istrinya tidak pernah ketemu notaris, namun Akta Jual beli yang mau ditanda tangani dibawa oleh Saksi Gunawan sendiri namun tidak berikut notaris;
 - Saksi juga menerangkan bahwa memang Penggugat selalu mengirim uang ke Alvin Sutanto sebagai bentuk penyelesaian utang kepada Alvin Sutanto;
9. Bahwa menurut Tergugat, berdasarkan bukti T-1 dan T-2 bahwa kedua sertifikat objek sengketa yang awalnya atas nama Stefanus dan Susanti Mulia keduanya beralih kepada atas nama Alvin Sutanto pada tahun 2012;
10. Bahwa menurut Tergugat, berdasarkan T-3 berupa Warkah Permohonan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 282/Kelurahan Tanah Sareal berdasarkan Akta Jual Beli No. 797/ 2012 tanggal 28 Agustus 2012 dan bukti T – 4 berupa Warkah Permohonan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 283/Kelurahan Tanah Sareal berdasarkan Akta Jual Beli No. 798/2012 tanggal 28 Agustus 2012 Bahwa kedua bukti tersebut menunjukkan bahwa



Peralihan Hak terhadap kedua objek sertipikat a quo memang berdasarkan bukti T.II.Int – 9 bukti T.II.Int – 10;

11. Bahwa menurut Penggugat, materi pada Akta Pengikatan Jual beli serta terbitnya Akta Jual Beli yang tidak ditandatangani oleh Penggugat beserta istrinya merupakan praktik Kuasa Mutlak yang dilarang untuk dipraktekkan sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan. Vide bukti (P – 21 dan P – 22);
12. Bahwa menurut Tergugat II Intervensi, penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli dalam perkara a quo bukan lah jenis praktik Kuasa Mutlak yang dilarang oleh ketentuan perundang-undangan. Tergugat II Intervensi memperkuat dalil ini dengan mengajukan bukti T.II.Int – 24 berupa Buku Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu) karya DR. HERLIEN BUDIONO, SH. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti mengenai Larangan Kuasa Mutlak (halaman 1 sampai dengan 10) dan mengenai Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak (halaman 267 sampai dengan 280) ;
13. Bahwa berdasarkan bukti Tergugat II Intervensi T.II.Int – 21 berupa Email dari Bank Resona Perdania kepada KJPP Felix Sutandar & Rekan yang melampirkan Soft Copy Sertipikat Hak Milik No. 283 PT. Sanjaya Prima Mandiri, tertanggal 18 Februari 2019 yang menunjukkan bahwa objek sengketa a quo saat ini sedang dalam hak tanggungan Bank Resona Perdania;
14. Bahwa fakta objek sengketa a quo saat ini sedang dalam hak tanggungan Bank Resona Perdania juga diakui oleh Stefanus Lukas Wirabudi karena pernah menghubungi langsung pihak Bank Resona Perdania. Fakta ini juga diakui oleh saksi Erik Kristofer Ongkowijoyo selaku karyawan Bank Resona Perdania;
15. Bahwa menurut Saksi Gunawan, Pak Alvin ada tanggungan di Bank Resona maka untuk membayar bunganya Pak Alvin menagih uang sewa kepada Pak Stefanus. Menurut Saksi Gunawan, uang sewa dari Pak Stefanus dibayarkan Pak Alvin untuk membayar bunga atau angsuran ke Bank Resona Perdania;

Halaman 115 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



Menimbang bahwa untuk memastikan tentang penguasaan fisik terhadap kedua objek sengketa a quo, Majelis Hakim atas permohonan pihak Penggugat telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada lokasi sebagaimana tercantum dalam kedua bidang peralihan hak sertifikat a quo dan menemukan fakta bahwa lokasi tanah in litis berbentuk rumah, bangunan yang digunakan sebagai apotek, warung makan dan gudang dan kesemuanya penguasaan fisik bangunan tersebut berada dalam penguasaan dan tanggung jawab Penggugat dan Tergugat II Intervensi mengakui belum pernah menguasai tanah dan bangunan a quo;

Menimbang bahwa atas dalil Penggugat dan bantahan dari Tergugat disertai bukti-bukti masing-masing pihak serta fakta-fakta di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat beberapa Isu yang tidak menjadi bantahan para pihak yakni;

- Bahwa betul Penggugat mendapat pinjaman uang dari Tergugat II Intervensi untuk membayar utangnya kepada Bank BCA;
- Bahwa Penggugat secara rutin membayar angsuran pokok pinjaman kepada Tergugat II Intervensi termasuk membayar dan bunga atas pinjaman Tergugat II Intervensi kepada Bank Resona Perdania;
- Bahwa benar Penggugat dan Istrinya menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli namun keduanya tidak hadir dan tidak menandatangani Akta Jual Beli ;
- Bahwa benar kedua sertipikat yang menjadi objek sengketa saat ini dalam hak tanggungan Bank Resona Perdania;

Menimbang, bahwa atas hal-hal yang tidak menjadi bantahan para pihak Maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi dan Majelis Hakim akan menguji hal-hal yang dipertentangkan para pihak yang menjadi persoalan hukum dalam pengujian hukum administrasi:

Majelis Hakim berpendapat bahwa persoalan hukum (Legal Issue) dari sengketa a quo adalah Pertama, apakah dari segi hukum administratif sebuah peralihan hak atas tanah dapat dilakukan atau diterbitkan berdasarkan asal hak berupa Akta Jual Beli yang didasarkan pada Kuasa Mutlak? Kedua, apakah dalam perkara a quo, Akta Perikatan Jual Beli (vide bukti T.II.Intv-1 dan Bukti T.II.Intv-2) dan Akta Jual Beli (vide T.II.Intv-9 dan Bukti T.II.Intv-10) mengandung



di dalamnya Kuasa Mutlak? Ketiga, apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan atau menetapkan Peralihan Hak terhadap kedua Sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme Peralihan Hak atas tanah sebagaimana di atur dalam Ketentuan Perundang-Undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik?

Menimbang bahwa untuk menguji pokok persoalan hukum pertama, yakni apakah dari segi hukum administratif sebuah peralihan hak atas tanah dapat dilakukan atau diterbitkan berdasarkan tanda bukti hak berupa Akta Jual Beli yang didasarkan pada Kuasa Mutlak di atas, maka Majelis Hakim akan merujuk kepada beberapa ketentuan hukum perundang-undangan pertanahan khususnya yang terkait dengan Peralihan Hak atas tanah dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia;

- Pasal 19 (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- Pasal 23 (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (vide bukti P-22)

- Pasal 6 ayat 2: (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain

Halaman 117 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- Pasal 37 (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Pasal 38 (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;
- Pasal 39 (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika: huruf d, : d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia;

- Pasal 1 ayat 1: Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- Pasal 1 ayat 4 Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Halaman 118 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



4. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (vide bukti P-21);-

- Konsideran Menimbang huruf c : Bahwa hanyalah guna hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah;
- Diktum Pertama Instruksi: Pertama : Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;
- Diktum Kedua Instruksi: a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa; b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;
- Diktum Ketiga Instruksi: Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.
- Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Register Nomor 2817 K/Pdt/1994 disebutkan "jual beli yang dilakukan dengan dasar surat kuasa mutlak adalah tidak sah dan batal demi hukum"

5. Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Register Nomor 2817 K/Pdt/1994 disebutkan "jual beli yang dilakukan dengan dasar surat kuasa mutlak adalah tidak sah dan batal demi hukum"

Halaman 119 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



6. Putusan Nomor 75 K/Pdt/2017 “Bahwa Para Tergugat telah memberikan kuasa untuk menjual objek sengketa kepada Herman Syaputra berdasarkan Surat Kuasa Nomor 25 tanggal 6 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris dan Surat Kuasa tersebut bukan Surat Kuasa Mutlak karena tidak ada klausula “tidak dapat dicabut kembali;”
7. Putusan : 524 K/Pdt/2010:
 - Bahwa suatu hutang piutang tidak dapat dikompensasikan dengan pembuatan surat kuasa mutlak yang memberi kuasa kepada kreditur untuk bertindak atas nama debitur untuk menjual barang-barang milik debitur, karena hal tersebut dapat merugikan debitur yang berada dalam kedudukan atau keadaan ekonomi lemah ;
 - Bahwa seharusnya, apabila debitur lalai membayar hutangnya, maka kreditur dapat menuntut agar barang-barang milik debitur disita dan kemudian dijual dengan cara lelang untuk membayar utang-utangnya kepada kreditur
8. Menimbang bahwa berdasarkan 3 (tiga) ketentuan perundang-undangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Pertama, bahwa politik hukum pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap keadaan tanah di wilayah Republik Indonesia maka diadakan Pendaftaran Tanah yang meliputi diantaranya pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kedua, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Ketiga, Peralihan hak, termasuk peralihan hak milik hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keempat, salah satu kriteria Akta yang dibuat oleh PPAT yang sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku adalah apabila akta yang tidak dibuat salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan

Halaman 120 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



perbuatan hukum pemindahan hak, apabila terdapat akta berdasarkan Kuasa Mutlak seperti itu, PPAT wajib menolaknya. Kelima, secara filosofis, Kuasa Mutlak dilarang karena merupakan bentuk pemindahan hak atas tanah secara terselubung yang merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah. Keenam, secara konseptual, Kuasa Mutlak didefinisikan sebagai sebuah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan di dalamnya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya sehingga dalam konteks jual beli, maka jual beli yang dilakukan dengan dasar surat kuasa mutlak adalah tidak sah dan batal demi hukum. Ketujuh, namun sebuah Surat Kuasa tidak mengandung Kuasa Mutlak apabila di dalamnya tidak ada klausula "tidak dapat dicabut kembali; Kedelapan, : Larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah pada awalnya diatur pada tahun 1982 melalui Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang kemudian Larangan tersebut dinormakan dan diperkuat pengaturannya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa berdasarkan konstruksi norma tersebut, terhadap legal issue pertama Majelis Hakim berpendapat bahwa dari segi hukum administratif sebuah peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan atau diterbitkan apabila berdasarkan asal hak berupa Akta Jual Beli yang didasarkan pada Kuasa Mutlak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan legal issue kedua dengan mempertimbangkan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 26 Juli 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok Sigit Siswanto (vide bukti T.II.Intv-1);

Halaman 121 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



2. Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 26 Juli 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok Sigit Siswanto (vide Bukti T.II.Intv-2);
3. Akta Jual Beli Nomor 797/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bogor Ny. Natalia Lini Handayani, SH (vide Bukti T.II.Intv-9);
4. Akta Jual Beli Nomor 796/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bogor Ny. Natalia Lini Handayani, SH (vide Bukti T.II.Intv-10);
5. T.II.Int – 24 berupa Buku Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu) karya DR. HERLIEN BUDIONO, SH. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti mengenai Larangan Kuasa Mutlak (halaman 1 sampai dengan 10) dan mengenai Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak (halaman 267 sampai dengan 280) ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T.II.Intv-1 vide T.II.Intv-2 pada Pasal 6 terdapat kalimat bahwa tidak dapat dicabut kembali sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa materi yang terdapat dalam Akta Pengikatan sebagaimana dalam bukti T.II.Intv-1 vide T.II.Intv-2 mengandung materi Kuasa Mutlak;

Menimbang bahwa adanya materi Kuasa Mutlak yang tercantum dalam bukti T.II.Intv-1 vide T.II.Intv-2 terkonfirmasi dengan terbitnya Akta Jual Beli sebagaimana T.II.Intv-9 vide Bukti T.II.Intv-10 yang mana dalam kedua Akta Jual Beli tersebut, Alvin Sutanto secara sepihak mewakili dan bertanda tangan sebagai Penjual mewakili Stefanus Lukas Wiradi dan pada saat yang bersamaan juga bertanda tangan atas namanya sendiri sebagai Pihak Pembeli. Bahwa hal yang sama juga pada bukti Bukti T.II.Intv-10 yang mana dalam kedua Akta Jual Beli tersebut, Alvin Sutanto secara sepihak mewakili dan bertanda tangan sebagai Penjual mewakili Susanty Mulia dan pada saat yang bersamaan juga bertanda tangan atas namanya sendiri sebagai Pihak Pembeli. Bahwa menurut Majelis Hakim praktik ini telah menunjukkan terpenuhinya kriteria akta jual beli yang mengandung Kuasa Mutlak:



Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T.II.Int – 24 yang diajukan Tergugat II Intervensi untuk memperkuat dalil bahwa terdapat peluang dibolehkannya Kuasa Mutlak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa justru materi atau pendapat di dalam bukti T.II.Int – 24 tersebut semakin memperkuat fakta bahwa materi yang tercantum dalam bukti T.II.Intv-1 vide T.II.Intv-2 memang secara nyata mengandung Kuasa Mutlak yakni adanya kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan di dalamnya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Bahwa sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara a quo, 2 (dua) Akta Jual beli yang menjadi dasar terbitnya peralihan kedua objek sengketa memang mengandung Kuasa Mutlak:

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan legal issue ketiga yakni, tindakan Tergugat dalam menerbitkan atau menetapkan Peralihan Hak terhadap kedua Sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme Peralihan Hak atas tanah sebagaimana di atur dalam Ketentuan Perundang-Undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik?

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam pertimbangan sebelumnya terungkap bahwa kedua akta jual beli in litis sebagai dasar peralihan terhadap kedua objek sengketa diterbitkan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan batal demi hukum karena Pertama, kedua Akta Pengikatan a quo beserta 2 (dua) Akta Jual beli yang menjadi dasar terbitnya peralihan kedua objek sengketa mengandung Kuasa Mutlak kedua bahwa dalam penandatanganan Akta in litis, para pihak yang melakukan perbuatan hukum hal ini Penggugat beserta istri dan Alvin Sutanto harusnya hadir di hadapan PPAT namun pada faktanya Penggugat beserta istri tidak hadir dalam penandatanganan Akta in litis;

Menimbang bahwa terhadap pengujian tersebut Majelis Hakim mempedomani Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Halaman 123 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



“ Pasal 45 (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

- a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Menimbang bahwa dalam pelaksanaan tugas dan wewenangnya, Kepala Kantor Pertanahan in casu Tergugat harus menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan apabila terdapat beberapa kondisi antara lain; d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat menerbitkan peralihan kedua objek sengketa yang berdasarkan pada Akta Jual Beli yang memuat Kuasa Mutlak serta penandatanganan Akta Jual Beli tersebut tidak dihadiri Penggugat sebagai salah satu pihak, Sehingga menurut Majelis Hakim, kondisi tersebut memenuhi kriteria yang diatur dalam Pasal 45 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi; Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi, antara lain d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Halaman 124 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



Dengan demikian karena Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tidak menolak permohonan yang diajukan oleh Alvin Sutanto maka keputusan tersebut tidak sesuai dengan Pasal 45 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang bahwa Pemohon penerbitan peralihan hak terhadap kedua objek sertifikat a quo in casu atas nama Alvin Sutanto sesungguhnya telah mengetahui bahwa Penggugat sebagai Penjual tidak bertandatangan yang menurut Majelis Hakim tindakan yang dilakukan oleh Alvin Sutanto mengakibatkan adanya kekurangan yuridis terhadap penerbitan peralihan kedua objek sertifikat a quo. Bahwa konsep Kekurangan Yuridis dalam pengujian sengketa tata usaha Negara adalah di dalam proses penerbitan sebuah keputusan terdapat unsur *Dwang* (paksaan), *dwaling* (kekhilafan) dan *bedrog* (penipuan). Bahwa Majelis Hakim menilai dengan adanya pengetahuan saudara Alvin Sutanto bahwa sesungguhnya Penggugat tidak bertanda tangan dalam Akta Jual Beli in litis dalam perkara a quo namun tetap mengajukan permohonan peralihan hak terhadap kedua objek sertifikat a quo menunjukkan adanya unsur *bedrog* (penipuan) dalam penerbitan peralihan hak kedua objek sengketa a quo;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan Peralihan Hak terhadap kedua sertifikat a quo telah melanggar prosedur perundang-undangan khususnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 (1) junto Pasal 6 ayat 2 Pasal 37 (1) Pasal 38 dan Pasal 39 serta melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (vide bukti P-21);

Menimbang bahwa karena Majelis Hakim telah menguji dan berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan Peralihan Hak terhadap kedua sertifikat a quo telah melanggar prosedur perundang-undangan maka secara Mutatis mutandis Majelis Hakim juga berpendapat bahwa Tindakan tergugat tersebut telah menyalahi substansi perundang-undangan khususnya dalam upaya memberikan Perlindungan hukum dan keadilan pada proses peralihan hak a quo karena bersumber pada Akta yang melanggar ketentuan perundang-undangan;

Halaman 125 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim berbagai Yurisprudensi putusan Perdata yang menunjukkan larangan penggunaan Kuasa Mutlak yang mana larangan tersebut kemudian juga dinormakan dalam ketentuan hukum publik khususnya di bidang pertanahan (vide Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) menunjukkan bahwa konsekuensi atau akibat dari Kuasa Mutlak tidak sekedar bersifat hubungan privat, namun memiliki substansi perlindungan hukum di wilayah publik khususnya dalam kebijakan pertanahan. Bahwa ketentuan Peralihan Hak atas tanah tidak sekedar urusan privat namun akan berimplikasi pada kepentingan publik secara keseluruhan. Menurut Majelis Hakim keputusan Tergugat dalam menerbitkan peralihan kedua objek sengketa secara substansi tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan publik di bidang pertanahan yakni memberikan perlindungan hukum dan keadilan dalam kebijakan pertanahan;

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat juga mendalilkan bahwa proses penerbitan Sertipikat a quo juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene beginselen van behoorlijk bestuur/ the general principles of good administration*) khususnya Asas Kepastian Hukum Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan, Asas Kecermatan dan Asas Profesionalitas sehingga terhadap dalil Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa penerapan Asas Kepastian hukum asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang bahwa dalam Pengujian a quo, Majelis Hakim telah berpendapat bahwa proses terbitnya kedua objek sengketa a quo telah melanggar dan tidak sesuai dan tidak patuh kepada berbagai norma perundang-undangan, maka tindakan tersebut melahirkan ketidakpastian hukum baik segi yuridis terhadap peralihan hak a quo maupun tentang penguasaan fisik objek tanah tersebut;

Menimbang bahwa Yang dimaksud dengan “asas tidak menyalahgunakan kewenangan” adalah 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 mencampuradukkan kewenangan. Bahwa sebagai Badan/Pejabat Pemerintahan yang memiliki kewenangan dalam Pendaftaran tanah, Tergugat memiliki kewenangan untuk mewujudkan tujuan dilakukannya Pendaftaran tanah termasuk Peralihan hak yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Bahwa menurut Majelis Hakim, dengan melakukan peralihan hak terhadap kedua objek sengketa *a quo* berdasarkan Akta yang mengadakan Kuasa Mutlak maka keputusan peralihan tersebut melahirkan ketidakpastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah in casu Penggugat sehingga hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat melanggar asas tidak menyalahgunakan kewenangan;

Menimbang bahwa Asas Profesionalitas adalah pedoman bagi pejabat tata usaha dalam menerapkan tugas dan fungsi kerja secara total dan sungguh-sungguh sesuai dengan aturan perundang-undangan dan kode etik profesi dan ;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, tindakan Tergugat yang secara langsung memproses Permohonan pemohon balik nama/Peralihan hak sebagaimana bukti T-1 dan bukti T-2 tanpa memperhatikan dan berusaha membuka komunikasi atau menghadirkan dengan pihak-pihak yang terkait langsung terhadap kedua objek tersebut adalah tindakan administrasi yang melanggar prinsip akuntabilitas public dan asas profesionalitas mengingat Penggugat adalah pihak yang berkaitan langsung dengan kedua Sertipikat *a quo*:

Menimbang bahwa Asas Kecermatan asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Asas Kecermatan



mengandung keharusan bagi Pejabat Tata Usaha Negara dalam membuat Keputusan dengan terang dan jelas yakni sesuai dengan realita dan tujuan;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* tindakan Tergugat yang tidak melakukan pengecekan secara cermat terhadap bukti 2 (dua) Akta Pengikatan *a quo* beserta 2 (dua) Akta Jual beli yang menjadi dasar terbitnya peralihan kedua objek sengketa mengandung yang Kuasa Mutlak yang merupakan dasar hak permohonan balik nama oleh Tergugat II Intervensi menunjukkan adanya pelanggaran terhadap Asas Kecermatan bertindak.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan Peralihan Hak atau Balik Nama terhadap kedua sertifikat *a quo* melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya Asas Kepastian Hukum (*rechtszekerheid*), Asas Keterbukaan (*Fair Play/ openheid*), dan Asas Kecermatan (*zorgvuldigheid*), asas profesionalitas dan asas tidak menyalahgunakan kewenangan;

Menimbang bahwa dalam konteks Hukum Administrasi Negara (HAN), salah satu tujuan dari HAN adalah memberikan jaminan Perlindungan hukum terhadap warga Negara sekaligus memastikan keadilan hukum akibat diterbitkannya keputusan tata usaha Negara. Keadilan hukum administrasi tidak sekedar hadir melalui deretan catatan teknis dan tulisan administratif hitam di atas putih namun keadilan hukum administrasi harus mampu menghadirkan nilai hukum yang substantif yakni selain mengandung Kepastian Hukum (*legal certainty*), Kemanfaatan Hukum (*purposiveness*), juga memastikan Keadilan Hukum (*Justice*), sehingga sebuah pengujian administrasi harus juga mampu menemukan dan mengangkat nilai-nilai yang berkembang di Masyarakat termasuk konteks yang berkembang dalam terbitnya sebuah Keputusan Tata Usaha Negara. Dengan demikian hukum acara di Peradilan Tata Usaha Negara khususnya dalam menguji Keputusan Tata Usaha Negara tidak sekedar dalam pengujian aspek formal namun wajib menguji aspek kebenaran materil proses administrasi dengan metode hakim aktif (*Dominus Litis*);

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat *a quo* secara substansi gagal melindungi hak hukum



Penggugat karena dalam penerbitan sertifikat *a quo* dan tidak mampu menghadirkan keadilan yang lebih substantif sebagaimana diatur dalam Ketentuan Perundang-Undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, karena tidak memperhatikan fakta hukum secara utuh dalam menerbitkan peralihan kedua Sertipikat *a quo*, termasuk tidak memperhatikan kepentingan dan hak-hak yang dimiliki para pihak yang terkait, *in casu* Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan data yuridis dan fakta-fakta persidangan sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan (1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² atas nama ALVIN SUTANTO. (2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² atas nama ALVIN SUTANTO tidak memenuhi prosedur dan substansi ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah khususnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 (1) juncto Pasal 6 ayat 2 Pasal 37 (1) Pasal 38 dan Pasal 39 serta melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah; serta tindakan Tergugat telah melanggar Asas- Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan, Asas Profesionalitas dan asas tidak menyalahgunakan kewenangan sehingga kedua objek sengketa tersebut secara hukum harus dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena objektum litis telah dinyatakan batal, maka secara hukum beralasan bagi Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo* dan mencoret nama Alvin Sutanto sebagai Pemegang hak dari daftar buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bogor;

Menimbang bahwa karena nama Alvin Sutanto dinyatakan dicoret dari sertifikat *a quo* pada Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Bogor maka secara

Halaman 129 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



mutatis mutandis Pemegang Hak 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² terakhir atas nama ALVIN SUTANTO maka kembali kepada Stefanus Lukas Wirabudi (2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² terakhir atas nama ALVIN SUTANTO kembali atas nama Susanty Mulia;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala alat bukti surat dan keterangan saksi telah seluruhnya dipertimbangkan, akan tetapi hanya bukti surat dan keterangan saksi yang relevan dan cukup yang dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim untuk mengambil putusan, namun demikian bukti surat dan keterangan saksi yang tidak relevan dan tidak dijadikan dasar bagi Majelis Hakim dalam memutus tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam berkas perkara ini;

Mengingat, ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan segala Peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 130 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG



2. Menyatakan batal;

- 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² atas nama ALVIN SUTANTO.
- 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² atas nama ALVIN SUTANTO.

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut ;

- 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² atas nama ALVIN SUTANTO.
- 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² atas nama ALVIN SUTANTO.

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencoret nama Alvin Sutanto dari Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Bogor yang tercantum dalam ;

- 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 28 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 282/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 39/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.375 M² atas nama ALVIN SUTANTO;
- 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tentang peralihan Tanggal 30 November 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 283/Tanah Sareal tanggal 20 Juli 2001, Surat Ukur Nomor: 38/TNS/2001 tanggal 24 April 2001, luas 1.252 M² atas nama ALVIN SUTANTO;

5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 4.628.000,- (Empat juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Rabu, tanggal 10 Maret 2021 oleh kami **Dr. TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **AYI SOLEHUDIN, S.H., M.H.** dan **IRVAN MAWARDI, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 16 Maret 2021 dan diunggah pada Aplikasi Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **FAIZAL WAHYUDIN, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri melalui Aplikasi Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

AYI SOLEHUDIN, S.H., M.H.

Dr. TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

FAIZAL WAHYUDIN, S.H.

Halaman 132 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG :

- Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-
- ATK	: Rp.	350.000,-
- Panggilan-panggilan	: Rp.	90.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	4.102.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- Leges	: Rp.	10.000,-
- Materai Penetapan	: Rp.	6.000,-
- <u>Materai Putusan</u>	: Rp.	10.000,-

J U M L A H : Rp. 4.628.000,-

(Empat Juta Enam Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Rupiah)

Halaman 133 dari 133 halaman Putusan Nomor : 123/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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