



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR :164/G/2017/PTUN-BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara : -----

1. **Ny. INDAH SAHARA**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal di Jalan Pertanian Raya No. 73, RT. 002, RW. 004, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan; -----

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat I; -----

2. **MICHA BARENO**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Jalan Pertanian Raya No. 73, RT. 002, RW. 004, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat II; -----

3. **ESTHER BARENO**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal di Jalan Puter Blok ED-3 No. 45, RT. 002, RW. 009, Kelurahan Jurangmangu Timur, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan ;-----

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat III; -----

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 November 2017 memberikan kuasa kepada :-----

1. **ISMET INONO, S.H.;** -----

2. **RUDINI SIBAGARIANG, S.H., M.H.;** -----

3. **RIVAN ERLANGGA, S.H.;** -----

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum dari Kantor Hukum Advokat & Konsultasi Hak Kekayaan Intelektual ISMET INONO & Rekan, beralamat di Jalan Tebet Dalam I No. 36 B, Tebet, Jakarta Selatan;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT;** -----

M E L A W A N

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, Berkedudukan di**
Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor; -----

Halaman 1 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 95/SKU-600.13/I/2018, tanggal 17 Januari 2018 memberikan kuasa kepada: -----

1. SOPYAN, A. Ptnh; -----
2. SUTARMIN SOHA, S.H., M. Si; -----
3. DAHRAINI, S.H.; -----
4. UPI SURASTI, S.H.; -----
5. LISKIMAN, S.H.; -----
6. SARMINTO; -----

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Jalan Tegar Beriman Cibinong Kabupaten Bogor; -----
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**; -----

2. M. RAMDAN EFFENDI, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat Tinggal di Bulak Rata, RT. 002, RW. 008, Desa Pondok Rajeg, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor; -----

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Maret 2017 memberikan kuasa kepada: -----

1. Dr. ROBERTO HUTAGALUNG, S.H., M.H.; -----
2. Dr. DJONI TOAT, S.H., M.H.; -----
3. DONNY HARTANTO, S.H., M.M.; -----
4. Dr. RUSLI WALUJA, SE., S.H., M.M.; -----
5. FENNY STANITA, S.H.; -----
6. ALDO RAVELLIO, S.H. (Asisten Advokat); -----

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Asisten Advokat pada Kantor Hukum HUTAGALUNG, DJONI & REKAN, beralamat di Komplek Paskal Hypersquare B-25 Jalan Pasirkaliki Nomor 25-27 Bandung 40161;-----
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut:-----

Telah membaca:-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 164/PEN-DIS/2017/PTUN-BDG, tanggal 29 Desember 2017 tentang Lolos Dismissal;---
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 164/PEN-MH/2017/PTUN-BDG, tanggal 29 Desember 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Penunjukan Panitera Nomor: 164/PEN.Pan.P/2017/PTUN-BDG, tertanggal 29 Desember 2017, tentang Penunjukan Panitera;-----
4. Surat Penunjukan Panitera Nomor: 164/PEN.JSP/2017/PTUN-BDG, 29 Desember 2017, tentang Penunjukan Jurusita Pengganti;-----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 164/PEN-PP/2017/PTUN-BDG, tanggal 2 Januari 2018 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;-----
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 164/PEN-HS/2017/PTUN-BDG, tanggal 14 Februari 2018, tentang Penetapan Hari Sidang;-----
7. Surat Permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG, tertanggal 4 April 2018 dari M. Ramdan Effendi melalui kuasa hukumnya;-----
8. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 164/G/2017/PTUN-BDG, tertanggal 28 Maret 2018 tentang masuknya Tergugat II Intervensi;-----
9. Telah mempelajari berkas perkara; -----
10. Telah mendengar keterangan dari Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Tergugat maupun Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 13 Desember 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 20 Desember 2017 dalam Register Perkara Nomor : 164/G/2017/PTUN-BDG, dan telah diperbaiki pada tanggal 14 Februari 2018, yang pada pokoknya memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah, serta memerintahkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa:-----

Objek Sengketa :-----

Adapun yang menjadi objek sengketa, adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg Tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8.740 M2, atas nama M. RAMDAN EFFENDI; -----

A.Surat TERGUGAT Adalah Keputusan Tata Usaha Negara :-----

Bahwa keputusan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh TERGUGAT, sesuai atau telah memenuhi ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya isi pasal 1 angka 9 yang berbunyi : -----

Pasal 1 angka 9 :-----

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan Tertulis yang di keluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud adalah berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8,740 M2, atas nama M. RAMDAN EFFENDI;

Surat Keputusan TERGUGAT tersebut, bersifat Konkret atau Dapat Ditetapkan atau Berwujud, Individual atau Tertentu atau Dapat Ditetapkan dan Final atau Bersifat Keputusan Yang Devinitive atau Dapat Menimbulkan Akibat Hukum : --

Bersifat Konkret :-----

Konkret, artinya surat keputusan TERGUGAT tersebut adalah Surat Keputusan yang tidak Abstrak, akan tetapi Berwujud dan Dapat Ditetapkan, yaitu berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8,740 M2, atas nama M. RAMDAN EFFENDI;

Bersifat Individual :-----

Individual, artinya surat Keputusan TERGUGAT tersebut adalah Surat Keputusan yang bersifat Individu, yaitu Untuk Orang Tertentu dan Bukan Untuk Umum. Objek sengketa ditujukan kepada orang, yaitu M RAMDAN EFFENDI;

Bersifat Final :-----

Final, artinya surat keputusan TERGUGAT berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8,740 M2, atas nama M. RAMDAN EFFENDI, merupakan objek perkara yang bersifat definitive dan sudah diberlakukan sejak diterbitkan serta telah menimbulkan akibat hukum;

B. Kepentingan Para PENGGUGAT Mengajukan Gugatan : -----

Sesuai pasal 53 angka (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :-----

Pasal 53 angka (1) : -----

“Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang di sengkatakan itu Dinyatakan Batal atau Tidak Sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan / atau direhabilitasi”;

Sengketa Tata Usaha Negara yang timbul dalam perkara ini, yaitu antara Para PENGGUGAT adalah orang bukan badan hukum perdata dan TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang berkedudukan di daerah Kabupaten Bogor;-----

Sengketa Tata Usaha Negara dimaksud diajukan oleh Para PENGGUGAT kepada TERGUGAT, dengan alasan – alasan sebagai berikut :-----

1. Bahwa oleh karena ada hubungan hukum antara Para PENGGUGAT dengan objek sengketa, sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8.740 M2, atas nama M. RAMDAN EFFENDI;-----
2. Bahwa objek tanah dimaksud dalam objek perkara adalah milik Drs. NISRUN BARENO, yang telah meninggal dunia di Bogor pada tanggal 24 September 2001;-----
3. Bahwa Drs. NISRUN BARENO adalah Suami dari PENGGUGAT I dan Ayah dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, sesuai Surat Pernyataan / Keterangan Waris tanggal 1 Oktober 200, di Saksikan dan di Benarkan oleh Kepala kelurahan Lebak Bulus, di Kuatkan oleh Camat Cilandak dan di Saksikan oleh Ketua Rukun Tetangga 002;-----
4. Bahwa dengan meninggalnya almarhum Dr. NISRUN BARENO, maka secara formil hukum objek tanah dimaksud dalam objek perkara menjadi hak milik PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III;-----
5. Bahwa PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III tidak mengenal M. RAMDAN EFFENDI dan secara bersama – sama dan atau sendiri – sendiri belum pernah menjual objek tanah dimaksud dalam objek perkara kepada siapapun juga termasuk kepada M RAMDAN EFFENDI;-----
6. Bahwa oleh karenanya apabila pada tanggal 6 Juni 2016 almarhum Drs. NISRUN BARENO seolah – olah datang dan bersama - sama M. RAMDAN EFFENDI menghadap MAKBUL SUHADA, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016, adalah sesuatu yang sangat tidak mungkin dan mustahil;-----
7. Bahwa kalau lah pun datang menghadap MAKBUL SUHADA, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 6 Juni 2016 tersebut bukanlah almarhum Drs. NISRUN BARENO, akan tetapi seharusnya PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III, akan tetapi kenyataannya tidak demikian;-----
8. Bahwa oleh karenanya objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8.740 M2, atas nama M. RAMDAN EFFENDI cacat hukum dan harus dinyatakan batal serta tidak sah;-----

Halaman 5 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

9. Bahwa akibat terbitnya objek sengketa atau Surat Keputusan TERGUGAT, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, dibalik nama dari Drs. NISRUN BARENO kepada M. RAMDAN EFFENDI telah merugikan Para PENGGUGAT, kerugian dimaksud berupa :-----

- (1). Hilangnya kesempatan Para PENGGUGAT untuk memiliki secara sah objek tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, setelah beralihnya kepemilikan objek tanah dalam objek sengketa dari Dr. NISRUN BARENO kepada M. RAMDAN EFFENDI; -----
- (2). Dengan tidak diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah / SKPT atas objek sengketa oleh TERGUGAT, mengakhiri kesempatan Para PENGGUGAT untuk melakukan upaya hukum membuat Laporan Polisi di Kepolisian Republik Indonesia; -----
- (3). Terhalangnya Kesempatan Para PENGGUGAT untuk Mengalihkan, Menjaminkan dan atau Menjual objek tanah yang dimaksud dalam objek perkara;-----
- (4). Hilangnya Hak Para PENGGUGAT untuk menikmati hasil dari Pengalihan, Penjaminan dan atau Penjualan objek tanah dimaksud dalam objek perkara; -----

C. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan Masih Dalam Waktu 90 (Sembilan Puluh) Hari :-----

Sesuai pasal 55 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :-----

Pasal 55 :-----

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkan Keputusan Badan atau Pengadilan Tata Usaha Negara”;-----

Para PENGGUGAT baru mengetahui objek sengketa telah beralih dari nama Drs. NISRUN BARENO menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI, pada hari Senin tanggal 20 November 2017;-----

Yaitu pada saat Para PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya diberitahukan staf TERGUGAT, sehubungan dengan adanya surat permohonan yang di ajukan Para PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, tentang Surat Permohonan Diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 109/IIR/X/2017 tanggal 27 Oktober 2017, terkait :-----

- (1) Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogrek tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8.740 M2, atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----

Halaman 6 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

- (2) Sertipikat Hak Milik Nomor 14 / Desa Cogrek Gambar Situasi Nomor 423 / 1977, Luas 9.285 M2, atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----
- (3) Sertipikat Hak Milik Nomor 16 / Desa Cogrek Gambar Situasi Nomor 418 / 1977, Luas 6.175 M2, atas nama Dr. NISRUN BARENO;-----
- Surat Permohonan Para PENGGUGAT tersebut tidak dapat dilanjutkan proses penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanahnya, khususnya yang menyangkut Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor Gambar Situasi Nomor 422 / 1977 atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----
- Oleh karena telah beralih dari nama almarhum Drs. NISRUN BARENO kepada M RAMDAN EFFENDI, sesuai Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016, dihadapan MAKBUL SUHADA, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----
- Padahal, Drs. NISRUN BARENO telah meninggal dunia pada tanggal 24 September 2001 di Bogor;-----

Dasar Pengajuan gugatan, sebagai berikut : -----

1. Bahwa Para PENGGUGAT adalah ahli waris sah dari almarhum Drs. NISRUN BARENO, yang telah meninggal dunia di Bogor pada tanggal 24 September 2001, sesuai Surat Pernyataan / Keterangan Waris tanggal 1 Oktober 2001 di Saksikan dan di Benarkan oleh Kepala kelurahan Lebak Bulus, di Kuatkan oleh Camat Cilandak dan di Saksikan oleh Ketua Rukun Tetangga 002;-----
2. Bahwa semasa hidupnya almarhum Drs. NISRUN BARENO menikah hanya dengan Nyonya INDAH SAHARA (PENGGUGAT I), diperoleh dua orang anak, yaitu :-----
 - (1). MICHA BARENO (PENGGUGAT II) ;-----
 - (2). ESTHER BARENO (PENGGUGAT III);-----
3. Bahwa selama pernikahan almarhum Drs. NISRUN BARENO dengan PENGGUGAT I, telah diperoleh Harta Bersama, salah satunya adalah objek tanah dimaksud dalam Objek Perkara; -----
4. Bahwa di Bogor pada tanggal 24 September 2001, Drs. NISRUN BARENO telah meninggal dunia, dengan meninggalnya Drs. NISRUN BARENO maka secara formil hukum, objek tanah dimaksud dalam objek sengketa, menjadi hak milik Para PENGGUGAT; -----
5. Bahwa objek tanah dimaksud pada objek sengketa, sampai saat sekarang ini belum terbagi waris diantara ketiganya;-----
6. Bahwa pada tahun 2014, Para PENGGUGAT pernah mengajukan Permohonan Diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Halaman 7 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada TERGUGAT, untuk kepentingan Para PENGGUGAT melaporkan kepada Kepolisian Resor Cibinong, atas kehilangan :-----

(1) Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogrek tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8.740 M2, atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----

(2) Sertipikat Hak Milik Nomor 14 / Desa Cogrek tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 423 / 1977, Luas 9.285 M2, atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----

(3) Sertipikat Hak Milik Nomor 16 / Desa Cogrek tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 418 / 1977, Luas 6.175 M2, atas nama Drs. NISROEN BARENO;-----

Sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 156/2014 tanggal 24 Februari 2014, TERGUGAT telah menerangkan hak kepemilikan objek perkara, atas nama Drs. NISRUN BARENO, atas ketiga objek tanah dimaksud, tidak ada perubahan;-----

7. Bahwa Para PENGGUGAT baru mengetahui objek sengketa telah beralih dari nama Drs. NISRUN BARENO menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI adalah pada hari Senin tanggal 20 November 2017;-----
Yaitu pada saat Para PENGGUGAT diberitahukan staf TERGUGAT, sehubungan dengan adanya surat permohonan diterbitkannya :-----

(1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogrek tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8.740 M2, atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----

(2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 14 / Desa Cogrek Gambar Situasi Nomor 423 / 1977, Luas 9.285 M2, atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----

(3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 16 / Desa Cogrek Gambar Situasi Nomor 418 / 1977, Luas 6.175 M2, atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----

Yang di ajukan Para PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, sesuai Surat Permohonan Nomor 109/IIR/X/2017 tanggal 27 Oktober 2017;-----

Surat Permohonan Para PENGGUGAT tidak dapat dilanjutkan proses penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanahnya, khususnya yang menyangkut Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg Gambar Situasi Nomor Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, oleh karena telah beralih dari nama almarhum Drs. NISRUN BARENO kepada M. RAMDAN EFFENDI, sesuai Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016, dihadapan MAKBUL SUHADA, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----

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

Padahal, almarhum Drs. NISRUN BARENO telah meninggal dunia pada tanggal 24 September 2001 di Bogor; -----

Sedangkan untuk permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 14 / Desa Cogreg Gambar Situasi Nomor 423 / 1977, Luas 9.285 M2, atas nama Drs. NISRUN BARENO dan Sertifikat Hak Milik Nomor 16 / Desa Cogrek Gambar Situasi Nomor 418 / 1977, Luas 6.175 M2, atas nama Drs. NISRUN BARENO, telah diterbitkan oleh TERGUGAT;-----

Bahwa tindakan TERGUGAT yang telah melakukan administrasi membalik nama objek sengketa dari almarhum Drs. NISRUN BARENO kepada M. RAMDAN EFFENDI, telah memenuhi isi pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, yang berbunyi :

Pasal 53 ayat (2) huruf a :-----

“Keputusan Tata Usaha Negara yang di gugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku”, yaitu :-----

a. Bertentangan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat (1), yang berbunyi :-----

“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 perundang undangan yang berlaku”; -----

b. Bertentangan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 38 ayat (1), yang berbunyi :-----

“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 tersebut”;-----

Bahwa melihat kejadiannya, seolah – olah almarhum Drs NISRUN BARENO datang bersama M. RAMDAN EFFENDI menghadap MAKBUL SUHADA,SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg Gambar Situasi Nomor Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, dibalik nama oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT dari Drs. NISRUN BARENO kepada M. RAMDAN EFFENDI;-----

Membuktikan para pihak yang melakukan perbuatan hukum dimaksud, khususnya Drs. NISRUN BARENO bukanlah subjek hukum yang sebenarnya, mengingat yang bersangkutan telah meninggal dunia di Bogor tanggal 24 September 2001, sebagaimana dapat dilihat dari Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor 53/1.755.03 tanggal 25 September 2001 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Lebak Bulus;

Pasal 53 ayat (2) huruf b :-----

“Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas – asas umum Pemerintahan yang baik”;-----

Yang dimaksud “Asas – Asas Umum Pemerintahan Yang Baik”, antara lain : -----

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 dengan diterbitkannya objek perkara oleh TERGUGAT menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI, dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016 antara Drs. NISRUN BARENO selaku Penjual kepada M. RAMDAN EFFENDI selaku Pembeli, dihadapan MAKBUL SUHADA, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjadi tidak ada kepastian hukum bagi Para PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas objek tanah dimaksud dalam objek perkara;-----

Dengan alasan, Drs. NISRUN BARENO telah meninggal dunia di Bogor pada tanggal 24 September 2001di, sehingga siapa sebenarnya yang datang menghadap MAKBUL SUHADA, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut ? -----

c. **Bertentangan Dengan Undang Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 5, yang berbunyi** :-----

Pasal 5 :-----

“Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan Berdasarkan, antara lain :

AUPB : -----

Asas – asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) adalah Prinsip Yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi pejabat pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan dan / atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan, antara lain :-----

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 dengan diterbitkannya objek perkara oleh TERGUGAT menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI, dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016 antara Drs. NISRUN BARENO selaku Penjual kepada M. RAMDAN EFFENDI selaku Pembeli, dihadapan MAKBUL SUHADA,SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjadi tidak ada kepastian hukum bagi Para PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas objek tanah dimaksud;-----

Dengan alasan, Drs. NISRUN BARENO telah meninggal dunia di Bogor pada tanggal 24 September 2001, sehingga siapa sebenarnya yang datang menghadap MAKBUL SUHADA, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut ?-----

Asas

Kecermatan :-----

Adalah 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;-----

TERGUGAT tidak cermat meneliti data dalam Buku Tanah, sebelum melakukan balik nama dari Drs. NISRUN BARENO menjadi atas M. RAMDAN EFFENDI, hal tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :-----

Hal tersebut sesuai dengan uraian Para PENGGUGAT diatas, bahwa pada tahun 2014 pernah mengajukan Surat Permohonan Diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (Bagian Dasar Dijukannya Gugatan Butir 6 dan 7), untuk tiga Sertipikat Hak Milik atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----

Pada saat Ahli Waris mengajukan permohonan tersebut kepada TERGUGAT, dapat dipastikan yang bersangkutan wajib melampirkan :---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor 53/1.755.03 tanggal 25 September 2001 dari kepala Kelurahan Lebak Bulus Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan, atas nama Drs. NISRUN BARENO;-----

Surat Pernyataan / Keterangan Waris tanggal 1 Oktober 2001 di Saksikan dan di Benarkan oleh Kepala kelurahan Lebak Bulus, di Kuatkan oleh Camat Cilandak dan di Saksikan oleh Ketua Rukun Tetangga 002, yang menerangkan Ahli Waris sah almarhun Drs. NISRUN BARENO adalah Para PENGGUGAT;-----

Sehingga apabila kedua surat tersebut dipertimbangkan terlebih dahulu oleh TERGUGAT, dapat dipastikan tindakan TERGUGAT membalik nama dari Drs. NISRUN BARENO kepada M. RMDAN EFFENDI, akan tercegah;-----

Atau paling tidak, diantara bidang atau bagian dari sub kerja TERGUGAT tidak berfungsi dengan baik, sehingga terjadi balik nama yang demikian itu;-----

Oleh karena pada saat Para PENGGUGAT mengajukan surat permohonan diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, mutlak melampirkan kedua surat dimaksud diatas;-----

d. **Bertentangan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :-----**

Pasal 1 angka (1);-----

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".-----

Pasal 3 huruf (a);-----

Pendaftaran tanah bertujuan :-----

"untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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".-----

Pasal 4 ayat (1);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (a) kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah";-----

Pasal 32 angka (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";-----

Pasal 5;-----

"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional" Dengan memperhatikan pasal - pasal tersebut diatas bisa disimpulkan bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pendaftaran tanah telah merampas Hak dan menghilangkan Perlindungan hukum kepemilikan tanah atas nama Drs. NISRUN SARENO sebagai pemegang sertifikat;-----

e. Sejalan Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria I Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;-----

Pasal 104;-----

Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah;-----

(1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

8. Bahwa akibat terbitnya objek sengketa atau Surat Keputusan TERGUGAT, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, dibalik nama dari Drs. NISRUN BARENO kepada M. RAMDAN EFFENDI telah merugikan Para PENGGUGAT, kerugian dimaksud berupa :-----

(1). Hilangnya kesempatan Para PENGGUGAT untuk memiliki secara sah objek tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, setelah beralihnya kepemilikan objek tanah dalam objek sengketa dari Drs. NISRUN BARENO kepada M. RAMDAN EFFENDI;-----

(2). Dengan tidak diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah / SKPT atas objek sengketa oleh TERGUGAT, mengakhiri kesempatan Para PENGGUGAT untuk melakukan upaya hukum membuat Laporan Polisi di Kepolisian Republik Indonesia;-----

Halaman 13 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3).Terhalangnya Kesempatan Para PENGGUGAT untuk Mengalihkan, Menjaminkan dan atau Menjual objek tanah yang dimaksud dalam objek perkara;-----

-

(4).Hilangnya Hak Para PENGGUGAT untuk menikmati hasil dari Pengalihan, Penjaminan dan atau Penjualan objek tanah dimaksud dalam objek perkara;-----

Berdasarkan semua uraian tersebut diatas, adalah beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT, berupa objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8.740 M2, atas nama M RAMDAN EFFENDI;-----
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 13 / Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422 / 1977, Luas 8.740 M2, atas nama M RAMDAN EFFENDI;-----
4. Menghukum TERGUGAT membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 28 Februari 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

DALAM EKSEPSI;-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat ;
2. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI;-----
 - a. Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan / upaya untuk mencari keadilan, Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan /tuntutan pokok obyek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan)/ Keperdataan;-----
 - b. Bahwa apabila dicermati, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung karena Penggugat masih merasa sebagai pemilik tanah seluas 8.740 m2 yang telah bersertipikat Hak Milik No. 13/Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas 8.740 m2 (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) atas nama M. RAMDAN EFFENDI (dahulu atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. NISRUN. BA-RENO) yang belum pernah dijual dan dialihkan kepada pihak ketiga;-----

- c. Bahwa dilain pihak, Sertipikat Hak Milik No. 13/Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas 8.740 m2 (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) telah beralih kepada M. RAMDAN EFFENDI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 06-06-2016, No.1.125/2016, dibuat oleh MAKBUL SUHADA, SH. Selaku PPAT;-----
- d. Bahwa gugatan Para Penggugat pada angka 5 - 8 halaman 4 mempermasalahkan tentang dasar peralihan hak yaitu Akta Jual Beli tanggal 06-06-2016, No.1.125/2016, dari Drs NISRUN BARENO kepada M. RAMDAN EFENDI dibuat oleh MAKBUL SUHADA, SH. Selaku PP AT adalah cacat hukum dan harus batal serta tidak sah;-----
- e. Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat jelas dan terang bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah masalah alas hak yang menjadi dasar kepemilikan atas suatu bidang tanah. Pengujian atas permasalahan tersebut tentunya menjadi kewenangan Peradilan Umum/Perdata;-----
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. UU Nomor : 9 Tahun 2004 serta 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 Keterampilan 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 ketentuanperundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;-----
- g. Bahwa sehubungan pokok permasalahan/ duduk perkara yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang quad non belum pernah diperjualbelikan, selaku demikian permasalahan tentang pengujian kepemilikan adalah murni merupakan kewenangan pengujian dari Peradilan umum / perdata, sebagaimana ketentuan Undang-Undang

Halaman 15 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.14 Tahun 1970 Jo.Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009 adalah menjadi kewenangan absolute dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan a quo yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).-----

3. TENTANG GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBELE)

Bahwa apabila disimak dan dipelajari dalil-dalil gugatan Penggugat terbukti gugatan tersebut tidak jelas / kabur, karena tidak ada satupun dalil yang menjelaskan / menyatakan tindakan-tindakan mana saja yang telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang telah dilakukan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat a quo sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a dan b) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Bahwa istilah sengketa yang digunakan dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara karena yang diinginkan diputus PTUN bukan perselisihan atau gugat menggugat antara badan hukum atau warga masyarakat dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi mengenai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum pada waktu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan itu mengeluarkan suatu penetapan tertulis yang kini disengketakan;-----

Penggugat menganggap Tergugat mengeluarkan beschikking yang digugat itu telah berbuat melanggar hukum, sebaliknya Tergugat menganggap telah berbuat menurut hukum;-----

Karenanya dari segi perlindungan lalu diberikan kesempatan bagi yang merasa dirugikan untuk mengajukan suatu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk ditetapkan apakah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ini melanggar atau tidak;-----

Sedangkan prinsip yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara hanyalah suatu beschikking yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan wewenang pada suatu peraturan perundang-undangan;-----

Azas hetvermoeden van rechtmatigheid = presumptio justea causa = stesel negatif bertendensi positif yang berarti tiap keputusan administrasi selalu dianggap sah menurut hukum sampai dibuktikan sebaliknya;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Azas hakim aktif menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara adalah Hakim yang memeriksa perkara (sengketa) wajib mengadakan persiapan guna melengkapi gugatan yang kurang jelas, dengan maksud hakim wajib memberi nasehat untuk melengkapi dan memperbaiki gugatan terutama yang berhubungan dengan ketentuan ..ketentuan, peraturan perundang-undangan yang mana yang telah dilanggar oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan penetapan tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Ayat 2 huruf (a.b) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Bahwa Para Penggugat dalam Posita gugatannya lebih mempersoalkan masalah penerbitan Akta Jual Beli tanggal 06-06-2016, No. 1.125/2016, dari Drs. NISRUN BARENO kepada M. RAMDAN EFENDI dibuat oleh MAKBUL SUHADA, SH. Selaku PPAT yang mana masalah penerbitan Akta Jual Beli tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan PPAT dan kebenarannya belum ada pengujian melalui putusan pengadilan, tetapi dalam petitum gugatannya Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Sertipikat Hak Milik No.13/desa Cogreg, dinyatakan batal padahal penerbitan Sertipikat Hak Milik No.13/desa Cogreg, tersebut telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun dengan demikian gugatan para penggugat dapat dikategorikan gugatan KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBELE), maka sebagaimana yang telah diuraikan pada point tersebut diatas, sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak dan patut untuk dinyatakan tidak diterima (niet onvankelijk verklaard);-----

-

DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya ;-----
2. Bahwa, obyek gugatan dalam perkara a quo sebagaimana surat gugatan Penggugat adalah keputusan TUN berupa : Sertipikat Hak Milik No. 13/Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas 8.740 m2 (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) atas nama M. RAMDAN EFFENDI;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat sebagaimana tercantum pada halaman 7-11 yang pada pokoknya menyatakan keputusan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat obyek sengketa bertentangan asas tertip penyelenggara Negara khususnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No, 24 Tahun Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Taun 1997;-----
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 13/Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas 8.740 m2 (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) atas nama M. RAMDAN EFFENDI, dimana dalam proses penerbitannya telah melalui rangkaian kegiatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961;-----
5. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Dasar Gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat telah tidak cermat dan salah dalam menggunakan kewenangannya dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 13/Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas 8.740 m2 (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) telah beralih kepada M. RAMDAN EFFENDI terletak di Desa Cogreg Kecamatan Parung Kabupaten Bogor;-----
6. Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, Jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962, serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik / AAUPB (algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA,SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION) terutama asas kepastian hukum (principle of legal security), asas bertindak cermat (principle of carefulness) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (principle of sapiently);-----
Sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de povoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku serta TANPA wewenang

Halaman 18 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b;-----
Dikarenakan Tergugat sebagai lembaga/instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, dan tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat menyatakan Tergugat melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya azas kepastian hukum dan azas kecermatan dan ketelitian dan memohonkan dinyatakan batal sertipikat in litis;-----

7. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Dasar Gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat telah tidak cermat dan salah dalam menggunakan kewenangannya dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 13/Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas 8.740 m² (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) telah beralih kepada M. Ramdan Effendi terletak di Desa Cogreg, Kecamatan Parung, kabupaten Bogor;-----
8. Bahwa tindakan Tergugat dalam Pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik No.13/Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas 8.740 m² (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) atas nama Drs. NISRUN BARENO beralih kepada M. RAMDAN EFFENDI telah memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 103, 104 dan 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997;-----
9. Bahwa dengan demikian Tergugat dalam menerbitkan sertipikat a quo telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang - Undang No.5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, hal tersebut dapat Tergugat buktikan dengan menjelaskan kronologis penerbitannya adalah :-----

KRONOLOGI PENERBITAN SERTIPIKAT;-----

- a. Pada tanggal 1-03-1977 terbit Sertipikat Hak Milik No. 13/Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas

Halaman 19 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

8.740 m2 (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) atas nama Ari Pein, asal dari Pemberian Hak Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria, Tanggal 16-12-1965, No. V/B,54.VIII/1965/Jawa Barat;-----

- b. Pada tanggal 05-09 -1988, Sertipikat Hak Milik No. 13/Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas 8.740 m2 (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) atas nama Ari Pein, di balik nama kepada Drs. NISRUN BARENO berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29-7-1988, No.107/JB/VII/1988. R. Ibrahim Arifin B.A. Camat selaku PPAT Wilayah Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor;-----
- c. Pada tanggal 22 -03 -2012 di mohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Siti Hariani, SH, Mkn untuk melengkapi persyaratan laporan kehilangan ke kepolisian;-----
- d. Pada tanggal 24-02-2014 di mohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh MICRA BARENO (kuasa Ahli waris Almarhum Drs. Nisrun Bareno) unruk keperluan membuat laporan kehilangan kekepolisian;-----
- e. Sertipikat Hak Milik No.13/Cogreg, temyata tidak hilang melainkan sebagai jaminan hutang antara Drs. Nisrun Bareno selaku pemegang Hak Kepada Ny Ima Rahayu NK dengan kesepakatan bersama dan penyerahan Jaminan tanggal 23-01-1999.;-----
- f. Pada tanggal 4-3-2014 telah datang Bpk Yusup Argoanto (suami Ny Ima Rahayu NK) dengan memperlihatkan sertipikat aslinya;-----
- g. Pada tanggal 16-06-2016, lakukan pengecekan yang di mohonkan oleh Nisrun Bareno;-----
- h. Pada tanggal 14-06-2016, Sertipikat Hak Milik No. 13/Cogreg, di balik nama kepada M. Ramdan Effendi, berdasarkan Akta Jual Beli No. 1.125/2016 tanggal 06-06-2016 yang dibuat oleh oleh Makbul Suhada, SH, selaku PPAT;-----

10. Bahwa, dikarenakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat in litis telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana telah dijelaskan diatas, sehingga Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat terutama yang menyatakan batal dan tidak sah sertipikat in litis;-----

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas penerbitan sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga :-----

- Telah sesuai dengan azas legalitas ;-----
- Tidak berbuat sewenang-wenang (De tornement de pouvoir);-----

Halaman 20 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

- Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur);-----
- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus :-----

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat ;-----
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;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 13 April 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

DALAM EKSEPSI :

I. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBELE;-----

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam Perkara No. 164/G/2007/PTUN.Bdg adalah gugatan yang kabur ataupun tidak jelas (Obscuur libel) karena gugatan PENGGUGAT mempersoalkan masalah penerbitan Akta Jual Beli tanggal 06-06-2016 dari Drs Nisrun Bareno kepada M. Ramdan Effendi yang sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT adalah kabur ataupun tidak jelas dan terlalu berbelit-belit oleh karenanya gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak ataupun tidak diterima;-----

Selaku demikian itu ternyata dan terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur ataupun tidak jelas (Obscuur libel) karena PENGGUGAT menggugat penerbitan Akta Jual Beli yang sudah sesuai dengan Undang-Undang aquo sehingga gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak ataupun tidak diterima;-----

-

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa seluruh hal sebagaimana telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dan merupakan hal tidak dapat dipisahkan dalam bagian pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan dan Repliknya kecuali apa yang diakuinya secara tegas;-----

Halaman 21 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Penggugat halaman 5 sampai dengan halaman 7 di dalam gugatannya karena Sertifikat Hak Milik Nomor 13 /Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 yang semula milik Drs Nisrun Bareno telah beralih menjadi milik M Ramdan Effendi (Tergugat II Intervensi);-----
4. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 13/Desa Cogreg, tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa tanggal, luas 8.740 m² (delapan ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang sudah terdaftar atas nama M. Ramdan Effendi (Tergugat II Intervensi) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 06 Juni 2016 yang dibuat oleh Makbul Suhanda, SH, selaku PPAT.-----
5. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi Undang-Undang (Hukum) dan pembelian tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997);-----
6. Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik maka sudah seharusnya Penggugat II Intervensi harus diberikan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012;-----
7. Bahwa Tergugat II Intervensi telah melakukan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Desa Cogreg aquo dari tahun 2002 sampai tahun 2016;-----

Berdasarkan seluruh hal sebagaimana disebutkan diatas seluruh dalil Penggugat dalam gugatan dan repliknya telah dibantah secara sempurna oleh karena mana kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim dalam Perkara No. 164/G/2017/PTUN-BDG di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan memutuskan sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI :-----

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi secara keseluruhan;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 6 Maret 2018 sedangkan atas Replik Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 14 Maret 2018;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisir, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau foto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

copynya, serta telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-20, adapun bukti-bukti tersebut adalah sebagai berikut : -----

1. Bukti P-1 : Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor:53/1.755.03 tanggal 25 September 2001 dari Kepala kelurahan Lebak Bulus (foto copy sesuai dengan fotocopy);-----
2. Bukti P-2 : Surat pernyataan/ Keterangan waris tanggal 1 Oktober 2001 (foto copy sesuai dengan fotocopy);-----
3. Bukti P-3 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar situasi No. 422/1977 Luas 8.740 M2 , atas nama Drs.Nisrun Bareno (foto copy sesuai dengan fotocopy);-----
4. Bukti P-4 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 14/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar situasi No. 423/1977 Luas 9.285 M2, atas nama Drs.Nisrun Bareno (foto copy sesuai dengan fotocopy);-----
5. Bukti P-5 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 16/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar situasi No. 418/1977 Luas 6.175.M2, atas nama Drs.Nisrun Bareno (foto copy sesuai dengan fotocopy);-----
6. Bukti P-6 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor : 156/2014 tanggal 24 Februari 2014(foto copy sesuai dengan fotocopy);-----
7. Bukti P-7 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor : 157/2014 tanggal 24 Februari 2014(foto copy sesuai dengan fotocopy);-----
8. Bukti P-8 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 158/2014, tanggal 24 Februari 2014 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
9. Bukti P-9 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah /SKPT Nomor : 3855/2015, tanggal 21 Desember 2015 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
10. Bukti P-10 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 1975/2017, tanggal 20 Oktober 2017(fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Halaman 23 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P-11 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor : 1976/2017 tanggal 20 Oktober 2017 (foto copy sesuai dengan aslinya);-----
12. Bukti P-12 : Surat Permohonan diterbitkannya surat keterangan pendaftaran tanah / SKPT dari kuasa Hukum Para Penggugat kepada Tergugat Nomor : 109/IIR/X/2017 tanggal 27 Oktober 2017 dan diterima oleh Tergugat Tanggal 2 November 2017.(fotocopy sesuai dengan arsip);-----
13. Bukti P-13 : Surat Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT Makbul Suhada,SH.,tentang “ Risalah Akta Jual Beli Nomor : 1.125/2016 tanggal 06 Juni 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor : 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 (fotocopy sesuai dengan arsip);-----
14. Bukti P-14 : Surat jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT MAKBUL SUHADA,SH tanggal 20 Februari 2018, kepada Kuasa Hukum Para Penggugat (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
15. Bukti P-15 : Peta lokasi Obyek Perkara dan Obyek lainnya milik Drs. Nisrun Bareno (Fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----
16. Bukti P-16 : Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Adminstrasi Pemerintahan (Foto copy sesuai foto copy);-
17. Bukti P-17 : PeraturanPemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Foto copy sesuai foto copy);-----
18. Bukti P-18 : Salinan Putusan Pengadilan Negri Cibinong No. 106.G/2013/PN.CBN tanggal 04 Maret 2014 dalam perkara antara H,Junaidi, SH Sebagai Penggugat Melawan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Sebagai Terugat 1 dan IE KIAN TJOAN Sebagai Tergugat II (foto copy sesuai dengan fotocopy);-----
19. Bukti P-19 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 407./Pdt/2014/PT.Bdg tanggal 24 November 2014 dalam perkara antara H,Junaidi, SH Sebagai Terbanding Melawan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Sebagai Turut Terbanding dan IE KIAN TJOAN Sebagai Pemanding (foto copy sesuai dengan fotocopy);-----

Halaman 24 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

20. Bukti P-20 : Foto lokasi tanah yang didirikan papan pengumuman oleh Ahli Waris H.Djunaidi, SH berdasarkan Putusan Pengadilan Negri Cibinong No. 106.G/2013/PN.CBN tanggal 04 Maret 2014 dalam perkara antara H,Junaidi, SH Sebagai Penggugat Melawan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Sebagai Tergugat 1 dan IE KIAN TJOAN Sebagai Tergugat II (foto copy dari Print out);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisir, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau photo copynya, serta telah diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-5, adapun bukti-bukti tersebut adalah sebagai berikut : -----

1 Bukti T-1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No.13/Cogreg,tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi 422/1977, tanpa Tanggal Luas 8.740 M2 atas nama M. Ramdan Effendi (Foto copy sesuai sesuai foto copy);-----

1 Bukti T-2 : Warkah Permohonan Sertipikat Hak Milik No.13/Cogreg, Nomor Warkah : 1124/77 tanggal 1 Maret 1977 atas nama Ari Pein (Foto copy sesuai sesuai dengan aslinya);-

2 Bukti T-3 : Warkah Balik Nama Sertipikat Hak Milik No.13/Congreg, Nomor Warkah :15811/88 tanggal 5 September 1988 beralih kepada Drs. Nisrun Bareno. Berdasarkan Akte Jual Beli No. 1071/JB/VII/1988 tanggal 29 Juli 1988, yang dibuat oleh R.Ibrahim Arifin,BA. Selaku Camat dan PPAT Kecamatan Parung(Foto copy sesuai sesuai dengan aslinya);-----

3 Bukti T-4 : Warkah Balik Nama Sertipikat Hak Milik No.13/Congreg, Nomor Warkah :63901/16 tanggal 14 Juni 2016 beralih kepadaM Ramdan Effendi. Berdasarkan Akte Jual Beli No. 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016, yang dibuat oleh Makbul Husada, SH Selaku PPAT Kabupaten Bogor (Foto copy sesuai sesuai dengan aslinya);-----

4 Bukti T-5 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Drs. Nisrun Bareno pada Tanggal 9 Juni 2016 (Foto copy sesuai sesuai dengan aslinya);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Tanggapannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti urat berupa foto copy surat-surat yang telah dilegalisir, bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau foto copynya, serta telah diberi tanda bukti TII Inv-1 sampai dengan TII Inv-15, adapun bukti-bukti tersebut adalah sebagai berikut : -----

1. Bukti T II Intervensi-1 : Sertipikat Hak Milik No.13/Cogreg, tanggal 14 Juni 2016 atas nama M. Ramdan Effendi (Foto copy sesuai sesuai dengan aslinya);-----
1. Bukti T II Intervensi-2 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2002, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 2 Bukti T II Intervensi-3 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2003, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 3 Bukti T II Intervensi-4 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2004, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 4 Bukti T II Intervensi-5 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2005, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 5 Bukti T II Intervensi-6 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2006, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 6 Bukti T II Intervensi-7 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2007, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai

Halaman 26 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



dengan aslinya); -----

- 7 Bukti T II Intervensi-8 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2008, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 8 Bukti T II Intervensi-9 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2009, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 9 Bukti T II Intervensi-9 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2010, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 10 Bukti T II Intervensi-11 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2011, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 11 Bukti T II Intervensi-12 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2012, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 12 Bukti T II Intervensi-13 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2013, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13 Bukti T II Intervensi-14 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2014, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----
- 14 Bukti T II Intervensi-15 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2015, atas Nama Wajib Pajak: Nisrun Bareno, DRS, Letak Objek Pajak Kecamatan Parung, Desa/Kel Cogreg (sesuai dengan aslinya); -----

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatan serta repliknya selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta yang bernama Nursani, SE. dan Syarip yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya. Adapun keterangan saksi-saksi dari pihak Para Penggugat adalah sebagai berikut :-----

- 1. NURSANI, SE.** menerangkan sebagai berikut :-----
- Bahwa saksi menjadi Kepala Desa sejak Tahun 2007 sampai tahun 2013; -----
 - Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Micha Bareno yang mempunyai tanah di Desa Cogreg ;-----
 - Bahwa setahu saksi orang tua dari Micha Bareno adalah Nisrun Bareno ;-----
 - Bahwa setahu saksi Nisrun Bareno mempunyai 7 bidang tanah, 3 bidang sudah bersertipikat atas nama Nisrun Bareno dan 4 bidang tanah lagi belum bersertipikat ;-----
 - Bahwa setahu saksi tanah Nisrun Bareno yang luasnya 70.000 m2 berada di blok 1 namun tidak ada peta bidang ;-----
 - Bahwa setahu saksi dulunya ditanah tersebut pernah ada ternak ayam, namun sekarang sudah tidak ada (kosong) hanya ada vila yang terbuat dari bambu-bambu ;-----
 - Bahwa saksi kenal dengan Nisrun Bareno pada tahun 2010 dan setahu saksi Nisrun Bareno bukan penduduk asli Desa Cogreg, dia hanya mempunyai tanah disitu untuk ternak saja;-----
 - Bahwa setahu saksi lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa secara administratif berada di kampung Ombang, RT.4 RW.01, Desa Cogreg disebelah Selatannya berbatasan dengan kali alam, sebelah Utara berbatasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan rumah penduduk, sebelah Timur berbatasan dengan tanah penduduk, dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah penduduk ;-----

- Bahwa setahu saksi pernah ada persengketaan di tanah tersebut, setahu saksi tanah tadi dikuasai oleh Pak Nisrun, tapi masih ada orang lain yang mengaku punya tanah dengan bidang yang sama, salah satunya adalah Pak Junaedi dengan AJB tahun 2003, kemudian Ikim Cuan, dia beli sertipikat tapi saksi belum lihat fisiknya, dia hanya menguasai tanah tersebut sesuai dengan yang ada didalam bukti. Tapi tidak keseluruhan bidang;-----
- Bahwa saksi menyatakan terkait SHM No.13, ada juga tanah yang dikuasai oleh M. Ramdan Effendi / Anton Medan. Tahun 2016 saksi pernah diundang kerumahnya, beliau cerita bahwa dulu Pak Nisrun pernah pinjam uang dengan jaminan sertipikat;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah melihat sertipikat obyek sengketa, tapi tidak begitu ingat nomornya berapa, dan M. Ramdan Effendi/Anton Medan pernah memberitahukan kepada saksi bahwa sertipikat tersebut masih atas nama Nisrun Bareno;-----

2. SYARIP menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan pak Nisrun, karena tetangga dan saksi pernah tinggal di Desa Cogreg;-----
- Bahwa saksi adalah penjaga tanah pak Nisrun Bareno sejak tahun 2004, tetapi saksi tidak stanbay disana, hanya kalau ada kejadian baru saksi kesana;-----
- Bahwa setahu saksi selama saksi menjaga tanah pak Nisrun Bareno tidak pernah terjadi penyerobotan, dan tanah lokasi berupa tanah garapan, tetapi saat ini hanya diumbuhi alang alang;-----
- Bahwa saksi tidak tahu Nisrun Bareno mendapatkan tanah tersebut dari mana;-----
- Bahwa setahu saksi sertipikat tersebut atas nama Nisrun Bareno, karena saksi pernah melihat foto copynya, setahu saksi sertipikat tersebut terbit tahun 1977 dengan luas 7,5 hektar, yang terdiri dari 3 sertipikat, saksi lupa nomornya;-----
- Diperlihatkan bukti P-13, P-14, P-15, dan P-16 kepada saksi dan dibenarkan oleh saksi;-----
- Bahwa saksi dibayar tidak perbulan, tapi setiap kali datang baru dikasih uang;-----

Halaman 29 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan selama saksi nengok kesitu, tidak pernah saksi dengar tentang Ibu Imah;-----
- Bahwa setahu saksi dilokasi tanah ada pengumuman bahwa tanah tersebut milik Nisrun Bareno;-----
- Bahwa saksi yang pasang plang tanah milik Pak Nisrun Bareno, tetapi sekarang hanya 2 plang yang tersisa, terakhir saksi lihat pada bulan Maret 2017 dan saksi mengatakan tidak pernah dengar tanah pak Nisrun Bareno dijual ;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberik kesempatan yang cukup untuk itu; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi menyampaikan kesimpulannya tertanggal 16 Mei 2018 sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 16 Mei 2018, sedangkan Kuasa Tergugat menyampaikan Kesimpulannya melalui surat masuk ke Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 23 Mei 2018 dan diterima Majelis Hakim pada tanggal 23 Mei 2018, sedangkan Para Penggugat menyampaikan kesimpulannya tertanggal 16 Mei 2018 melalui surat masuk ke Sub. Bag. Umum Dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan di terima oleh Majelis Hakim pada tanggal 28 Mei 2018; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi yang pada akhirnya mohon Putusan;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Persidangan dan guna mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk sengketa tersebut di atas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat serta diperintahkan kepada Tergugat untuk mencabut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² atas nama M. RAMDAN EFFENDI (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1); -----

Halaman 30 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan menjelaskan maksud dan tujuan penulisan objek sengketa. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² atas nama M. RAMDAN EFFENDI (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1) merupakan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI pada tanggal 14 Juni 2016 (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1) sehingga Majelis Hakim memaknai objek sengketa dalam perkara ini adalah peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI pada tanggal 14 Juni 2016 (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1); -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Eksepsi dan pokok sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan Para Penggugat. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan sebagai akibat dari diterbitkannya objek sengketa, sehingga ia mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi; -----

“Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;-----

Menimbang, bahwa orang atau badan hukum perdata untuk dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara haruslah mempunyai kepentingan. Bahwa dasar/alasan yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya sebagaimana diuraikan dalam gugatan Para Penggugat khususnya pada dalil halaman 3 (tiga) dan halaman 4 (empat) point huruf B yang pada pokoknya Penggugat merasa dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa karena hilangnya kesempatan Para Penggugat untuk memiliki secara sah objek tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa setelah beralihnya kepemilikan objek tanah dalam objek sengketa dari Drs. Nisrun Bareno kepada M. Ramdan Effendi;-----

Menimbang, bahwa dipersidangan para pihak telah mengajukan bukti-bukti surat antara lain :-----

Halaman 31 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² atas nama Drs. Nisrun Bareno (*vide* bukti P-3); -----
2. Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI No. 53/1.755.03 tanggal 25 September 2001 atas nama Drs. Nisroen Bareno (*vide* bukti P-1); -----
3. Surat Pernyataan/Keterangan Waris tanggal 1 Oktober 2001 (*vide* bukti P-2); ---

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, bukti P-2 dan bukti P-3 dihubungkan dengan objek sengketa (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1), Majelis Hakim telah menemukan fakta hukum yaitu objek sengketa merupakan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno (*vide* bukti P-3) yang dialihkan menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI pada tanggal 14 Juni 2016 (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1). Bahwa Drs. Nisroen Bareno sebagai pemilik sertipikat awal (*vide* bukti P-3) meninggal dunia pada tanggal 24 September 2001 Jam 12.50 WIB di RS. Husada Bhakti Bogor karena sakit (*vide* bukti P-1) dan memiliki para ahli waris yaitu Indah Sahara (Istri), Micha Bareno dan Esther Bareno (Anak) (*vide* bukti P-2). Bahwa dengan diterbitkannya peralihan objek sengketa *a quo* mengakibatkan Para Penggugat sebagai para ahli waris dari Drs. Nisrun Bareno telah kehilangan haknya untuk memiliki secara sah objek sengketa setelah beralihnya kepemilikan objek tanah dalam objek sengketa dari Drs. Nisrun Bareno kepada M. Ramdan Effendi, terhalangnya kesempatan Para Penggugat untuk mengalihkan, menjaminkan dan/atau menjual objek tanah yang dimaksud objek sengketa dan hilangnya hak Para Penggugat untuk menikmati hasil dari pengalihan penjaminan dan/atau penjualan objek tanah dimaksud dalam objek sengketa. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas dan setelah mencermati dasar gugatan Para Penggugat yang menyatakan kepentingannya dirugikan dengan terbitnya objek sengketa *a quo* dan mencermati isi objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya objek sengketa *a quo* dan karenanya Para Penggugat mempunyai kapasitas sebagai subjek hukum yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat diterbitkannya objek sengketa, sehingga secara hukum berhak mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pengajuan gugatan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu untuk dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disyaratkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam*

Halaman 32 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama objek sengketa ternyata objek sengketa bukan atas nama Para Penggugat ataupun ditujukan kepada Para Penggugat. Dengan demikian, Para Penggugat adalah pihak ketiga yang dalam hal ini merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ternyata tidak mengatur tenggang waktu mengajukan gugatan terhadap pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari (*vide* Pasal 55 Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), bagi pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktunya dihitung secara kasuistis yaitu saat ia “mengetahui” dan “merasa kepentingannya dirugikan” oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 dan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994). Bahwa untuk menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan Para Penggugat dalam sengketa ini maka Majelis Hakim akan menguji sejak kapan Para Penggugat secara hukum mengetahui secara pasti adanya objek sengketa dan merasa dirugikan;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 1 Maret 1977 namun pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik objek sengketa yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI pada tanggal 14 Juni 2016 (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1). Bahwa Para Penggugat mengetahui adanya peralihan objek sengketa dari atas nama Drs. Nisrun Bareno menjadi atas nama M. Ramdan Effendi yaitu pada saat Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya diberitahukan Staf Tergugat sehubungan adanya Surat Permohonan Diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah SKPT Nomor: 109/IIR/X/2017 tanggal 27 Oktober 2017 yang diajukan Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya (*vide* bukti P-12) kemudian gugatan Para Penggugat tertanggal 13 Desember 2017 diajukan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 20 Desember 2017, maka gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai yang disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tertanggal 13 Desember 2017, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 28 Februari

Halaman 33 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya, tertanggal 13 April 2018. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi dan Jawaban yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, sebelum mempertimbangkan tentang pokok sengketa; -----

DALAM EKSEPSI : -----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 28 Februari 2018 telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut; -----

1. Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili; -----

Bahwa menurut Tergugat, Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan/tuntutan pokok objek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (hak kebendaan)/keperdataan. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung karena Para Penggugat masih merasa sebagai pemilik tanah objek sengketa yang belum pernah dijual dan dialihkan kepada pihak ketiga. Bahwa di lain pihak objek sengketa telah beralih kepada M. RAMDAN EFFENDI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 06-06-2016 Nomor 1.125/2016 dibuat oleh Makbul Suhada, S.H., selaku PPAT. Bahwa akta tersebut dipermasalahkan oleh Para Penggugat karena cacat hukum dan harus batal serta tidak sah sehingga sangat jelas dan terang bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah masalah alas hak yang menjadi dasar kepemilikan atas suatu bidang tanah maka pengujian atas permasalahan tersebut menjadi kewenangan peradilan umum/perdata. Oleh karena gugatan *a quo* yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*); -----

2. Eksepsi tentang Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libele*); -----

Bahwa menurut Tergugat, apabila disimak dan dipelajari dalil-dalil gugatan Penggugat terbukti gugatan tersebut tidak jelas/kabur karena tidak ada satu pun dalil yang menjelaskan/menyatakan tindakan-tindakan mana saja yang telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang telah dilakukan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat *a quo* sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan atau b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 28 Februari 2018 telah mengajukan Eksepsi tentang Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat *Obscuur Libele*. Bahwa menurut Tergugat II Intervensi, gugatan Penggugat dalam Perkara Nomor 164/G/2017/PTUN.BDG adalah gugatan yang kabur ataupun tidak jelas (*obscur libel*) karena gugatan Penggugat mempersoalkan masalah penerbitan Akta Jual Beli tanggal 06-06-2016 dari Drs. Nisrun Bareno kepada M. Ramdan Effendi yang sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat adalah kabur ataupun tidak jelas dan terlalu berbelit-belit oleh karenanya gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak ataupun tidak diterima. Bahwa gugatan Penggugat terbukti kabur ataupun tidak jelas (*obscur libel*) karena Penggugat menggugat penerbitan Akta Jual Beli yang sudah selesai dengan undang-undang *a quo* sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya di tolak ataupun tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tentang kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat sebelum eksepsi-eksepsi lainnya. Bahwa untuk menentukan apakah suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara atau tidak adalah mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka (9) dan Pasal 1 angka (10) serta penjelasannya Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat 6 (enam) persyaratan yang bersifat kumulatif yang artinya untuk dapat dijadikan objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara maka suatu keputusan harus memenuhi keenam persyaratan yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1 angka (9) tersebut di atas, yaitu; -----

1. Bentuk Penetapan itu harus tertulis; -----
2. Penetapan dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; -----
3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara; -----
4. Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; -----
5. Bersifat Konkret, Individual dan Final; -----

Halaman 35 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata; -----

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati surat keputusan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek sengketa telah memenuhi unsur persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu; -----

1. **Penetapan tertulis:** artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut memang diharuskan tertulis untuk kemudahan bagi pembuktian dan demi kepastian hukumnya, namun yang disyaratkan tertulis bukan bentuk formalnya melainkan menunjuk kepada kejelasan isi keputusan tersebut yaitu: -----

- Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkan; -----

Bahwa berdasarkan bukti T-1 yang identik dengan bukti T II Intervensi-1 (objek sengketa) telah nyata keputusan tersebut dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Pejabat Tata Usaha Negara; -

- Maksud serta mengenai hal apa isi Keputusan tersebut; -----

Bahwa maksud dikeluarkannya Keputusan tersebut telah jelas yaitu menyatakan M. RAMDAN EFFENDI (*in casu* Tergugat II Intervensi) adalah pemilik atas sebidang tanah sertipikat objek sengketa; -----

- Kepada siapa Keputusan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya; -----

Bahwa keputusan tersebut telah jelas ditujukan kepada M. RAMDAN EFFENDI (Tergugat II Intervensi) dan menetapkan M. RAMDAN EFFENDI (Tergugat II Intervensi) adalah pemilik atas sebidang tanah sertipikat objek sengketa; -----

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa objek sengketa *a quo* sudah memenuhi semua syarat sebagai penetapan tertulis; -----

2. **Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara:** artinya Keputusan tersebut dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara di Pusat atau Daerah yang melakukan kegiatan yang bersifat eksekutif yaitu pelaksanaan sesuatu urusan Pemerintahan sesuai Pasal 1 angka (8) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi: -----

"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"; -----

dengan demikian, siapa saja dan apa saja yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku berwenang melaksanakan suatu urusan pemerintahan, maka ia dapat dianggap berkedudukan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa objek sengketa *a quo* yaitu peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan pada tanggal 14 Juni 2016 menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1), dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan urusan pemerintahan, sehingga syarat dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara telah pula terpenuhi; -----

3. **Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara:** artinya suatu Keputusan tersebut menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskannya suatu hubungan hukum Tata Usaha Negara yang telah ada sehingga bisa dikatakan bahwa Keputusan tersebut menimbulkan suatu akibat hukum Tata Usaha Negara; -----

Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan suatu Keputusan yang dimaksud untuk melakukan perbuatan materiel yaitu menyatakan M. RAMDAN EFFENDI (Tergugat II Intervensi) adalah pemilik atas sebidang tanah sertipikat objek sengketa dan tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* tersebut dapat diartikan melaksanakan tindakan hukum Tata Usaha Negara. Dengan demikian syarat berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara telah terpenuhi; -----

4. **Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;** -----

Membuat Keputusan yang melaksanakan peraturan perundang-undangan adalah fungsi dari Pemerintahan yang dilakukan oleh Pemerintah, dengan kata lain membuat Keputusan adalah perbuatan Pemerintah yang khusus dilakukan oleh badan-badan/organ-organ pemerintah (*bestuur*) seperti Presiden, Menteri, Gubernur, Walikota dan Bupati; -----

Apabila fungsi pemerintahan yang dilaksanakan pada suatu saat itu berdasarkan peraturan perundang-undangan maka itu merupakan tugas urusan pemerintahan (*public services*), sehingga Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam mengeluarkan objek sengketa *a quo* berkedudukan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan fungsi pemerintahan berdasarkan Undang-Undang, sehingga syarat berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku juga telah terpenuhi; -----

5. **Bersifat Konkret, Individual, Final :** -----

- **Konkret:** objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara tidak bersifat abstrak, tetapi sudah berbentuk tertentu atau dapat ditentukan yang mana objek sengketa yaitu peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan pada

Halaman 37 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Juni 2016 menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1) telah memenuhi sifat konkret karena berisi suatu tindakan yang berwujud dan dapat ditentukan serta tidak abstrak; -----

- **Individual:** artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan untuk umum, melainkan sudah jelas kepada siapa ditujukan, baik terhadap alamat maupun hal yang dituju, demikian halnya objek sengketa telah memenuhi sifat individual karena ditujukan pribadi kepada M. RAMDAN EFFENDI (Tergugat II Intervensi) sebagai orang; -----
- **Final:** artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah merupakan keputusan akhir yang dapat dilaksanakan, artinya akibat hukum yang ditimbulkan serta yang dimaksudkan sudah merupakan akibat hukum yang definitif, dalam hal ini diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat sudah bersifat definitif tanpa memerlukan adanya persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain; -----

Bahwa dengan demikian syarat bersifat konkret, individual, dan final telah pula terpenuhi; -----

6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata:

artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus mampu menimbulkan perubahan terhadap suatu hubungan hukum yang telah ada, mengubah status hukum atau melahirkan hubungan hukum baru. Dengan terbitnya objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum yaitu menyatakan M. RAMDAN EFFENDI (Tergugat II Intervensi) sebagai pemilik sebidang tanah objek sengketa; -----

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

Menimbang, bahwa penjelasan resmi Pasal 1 angka (10) dapat dilihat pada penjelasan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah bahwa "istilah "sengketa" yang dimaksudkan di sini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengambil keputusan pada dasarnya mengemban kepentingan umum dan masyarakat, tetapi dalam hal atau kasus tertentu dapat saja keputusan itu dirasakan mengakibatkan kerugian bagi orang

Halaman 38 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

atau badan hukum perdata tertentu; dalam asas Hukum Tata Usaha Negara kepada yang bersangkutan harus diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan Pengadilan". Bahwa ketentuan di atas memberi batasan mengenai sengketa yang menjadi kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum akibat dikeluarkannya keputusan oleh pejabat Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan pada tanggal 14 Juni 2016 menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan urusan pemerintahan, yang digugat oleh Nyonya Indah Sahara, Micha Bareno, Esther Bareno (Para Penggugat), sehingga dengan demikian keputusan tersebut menurut Majelis Hakim telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1 angka (9) dan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa yang dipersoalkan oleh Para Penggugat adalah penerbitan objek sengketa, dengan alasan bahwa Tergugat dalam menerbitkan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan pada tanggal 14 Juni 2016 menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1), dikarenakan berdasar pada data pendukung atau dokumen pendukung tidak benar. Bahwa data pendukung atau dokumen pendukung yang tidak benar tersebut adalah Drs. Nisrun Bareno sebagai pemilik sertipikat awal (*vide* bukti P-3) meninggal dunia pada tanggal 24 September 2001 Jam 12.50 WIB di RS. Husada Bhakti Bogor karena sakit (*vide* bukti P-1) sedangkan objek sengketa dialihkan pada tanggal 14 Juni 2016 dari yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI dengan demikian dapatlah diartikan bahwa yang dipersoalkan oleh Para Penggugat adalah prosedur penerbitan objek sengketa yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak, oleh karenanya Menurut Majelis Hakim berdasarkan ketentuan peraturan-perundang-undangan yang telah diuraikan di atas, sengketa demikian adalah sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam menentukan apakah perkara *a quo* termasuk lingkup kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara atau bukan, telah mempelajari keseluruhan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, dari

Halaman 39 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta-fakta tersebut mengarah kepada adanya cacat formal atau materiel dalam proses penerbitan objek sengketa yang akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok sengketa, dengan demikian untuk menghindari akibat hukum yang lebih luas yang dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dikemudian hari maka untuk menilai tindakan Tergugat yang demikian adalah menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, terlepas siapa nantinya yang terbukti secara sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan dan penilaian pembuktian atas penerbitan Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 06-06-2016 dari Drs. Nisrun Barena kepada M. Ramdan Effendi yang dibuat oleh Makbul; Suhada, S.H., sehingga terbit peralihan sertipikat hak milik jika diajukan ke Badan Peradilan yang berwenang mengadili sengketa kepemilikan dan sengketa pidana; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga merupakan objek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat dinilai tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Obyek Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*) yang diajukan oleh Tergugat dan Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Obscur Libele* yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi. Bahwa aturan dasar untuk menilai apakah gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur (*Exceptio Obscur Libel*) ataukah tidak? Tercantum dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan “gugatan harus memuat: -----

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat atau Kuasanya;

- b. Nama jabatan, tempat kedudukan Tergugat; -----
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan”; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, memeriksa, dan meneliti gugatan Para Penggugat telah terdapat nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Para Penggugat atau Kuasanya, demikian pula sudah

Halaman 40 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat, disamping itu Gugatan Para Penggugat telah terdapat pula dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan; -----

Menimbang, bahwa Eksepsi tentang Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libele*) sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat dan Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libele sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat II intervensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak kabur karena sudah jelas apa yang dijadikan objek gugatan adalah peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan pada tanggal 14 Juni 2016 menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (*in casu* Tergugat), dan sudah jelas pula apa yang dituntut untuk dibatalkan serta diperintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah adalah objek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi tentang Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libele*) sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat dan Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libele sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat II intervensi dinilai tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Eksepsi-Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak beralasan hukum, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Pokok Sengketa; -----

DALAM POKOK SENKETA: -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat serta diperintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah adalah peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI pada tanggal 14 Juni 2016 (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1), Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan Pasal 1 angka (1), Pasal 3 huruf a, Pasal 4 ayat (1), Pasal 5, Pasal 32 angka 1, Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

104 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sehingga memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kepastian hukum, kecermatan, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyangkal dengan Jawabannya, yang pada intinya memberikan alasan, yaitu Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB); -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam mempertahankan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-20 serta telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Tergugat dalam menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-5, namun tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun sudah diberi kesempatan yang cukup, demikian juga dengan Tergugat II Intervensi dalam menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah pula mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T II Intervensi-1 sampai dengan T II Intervensi-15 serta tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun sudah diberi kesempatan yang cukup; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 107 dan penjelasannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : -----

"Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim";-----

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 bergantung pada fakta dan hal yang diajukan para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri :-----

a. Apa yang harus dibuktikan ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa saja 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 dan;-----
- d. Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan;-----

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan dan mengkaji objek sengketa, Majelis Hakim hanya terbatas pada aspek hukumnya saja (*rechtmatigheid*) dan tanpa mempertimbangkan aspek tujuan/manfaat dari objek sengketa (*doelmatigheid*). Bahwa Majelis Hakim dalam pengujian dan penilaian terhadap objek sengketa menurut doktrin hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara bersifat *ex-tunc*, yang berarti Majelis Hakim dalam menguji objek sengketa tanpa memperhatikan adanya perubahan di bidang perundang-undangan, posisi hukum maupun hak-hak serta kewajiban-kewajiban mereka yang bersangkutan setelah objek sengketa dikeluarkan sampai saat dilakukannya pengujian objek sengketa tersebut;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan melakukan pengujian keabsahan terhadap keputusan objek sengketa *a quo* dengan menggunakan tolak ukur Pasal 53 ayat (2) huruf a dan/atau b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu apakah penerbitan keputusan objek sengketa *a quo* telah sesuai atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);-----

Menimbang, bahwa dalam pengujian legalitas keputusan objek sengketa menurut penjelasan resmi Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat meliputi antara lain: -----

1. Dari segi kewenangan, yaitu apakah Tergugat mempunyai kewenangan atau tidak dalam menerbitkan keputusan objek sengketa; -----
2. Dari segi prosedur, yaitu apakah prosedur penerbitan keputusan objek sengketa telah sesuai atau tidak dengan prosedur formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan; -----
3. Dari segi substansi, yaitu apakah secara substansi penerbitan keputusan objek sengketa telah sesuai atau tidak dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB); -----

Menimbang, bahwa dari segi kewenangan penerbitan keputusan obyek sengketa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan; *“Apakah Tergugat berwenang untuk menerbitkan surat keputusan obyek sengketa?”* -----

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan-ketentuan dibawah ini, yaitu : -----

Halaman 43 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

1. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----
 - Pasal 1 angka (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”;*
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----
 - Pasal 5: *“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional; -----*
 - Pasal 6 Ayat (1): *“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain”;* -----
 - Pasal 6 Ayat (2): *Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Pemerintah ini dan Peraturan Pemerintah yang bersangkutan; -----*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan, dan oleh karena lokasi objek sengketa *a quo* berada di Desa Cogreg, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) mempunyai wewenang untuk menerbitkan objek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji dan mempertimbangkan secara hukum permasalahan pokok mengenai prosedural-formal dan substansi-materiel penerbitan objek sengketa *a quo*. -----

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti bukti-bukti surat para pihak, mendengarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat di persidangan, memperhatikan substansi objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:-----

- Bahwa berdasarkan bukti T-2 berupa warkah Sertipikat Hak Milik Nomor 13 diperoleh fakta hukum Ari Pein dengan alamat Desa Cogreg Kecamatan Parung merupakan pemohon yang selanjutnya menjadi pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 atas nama Ari Pein; -----
- Bahwa berdasarkan bukti T-3 berupa warkah balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 13 diperoleh fakta hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 seluas 8.740 m2 atas nama Ari Pein telah beralih kepada

Halaman 44 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. Nisrun Bareno pada tanggal 5 September 1988 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1071/JB/VII/1988 tanggal 29 Juli 1988 yang dibuat oleh R. Ibrahim Arifin, BA selaku Camat dan PPAT Kecamatan Parung (*vide* bukti T-3); -----

- Bahwa atas peralihan hak milik sebagaimana bukti T-3, Tergugat melakukan Pencatatan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² atas nama Drs. Nisrun Bareno (*vide* bukti P-3); -----
- Bahwa selain sertipikat hak milik sebagaimana tersebut dalam bukti P-3, Drs Nisrun Bareno memiliki tanah sebagaimana tercantum dalam: -----

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 14/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 423/1977 Luas 9.285 m² atas nama Drs. Nisrun Bareno (*vide* bukti P-4); -----

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 16/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 418/1977 Luas 6.175 m² atas nama Drs. Nisrun Bareno (*vide* bukti P-5); -----

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI No. 53/1.755.03 tanggal 25 September 2001 menyatakan Drs. Nisroen Bareno meninggal dunia pada tanggal 24 September 2001 Jam 12.50 WIB di RS. Husada Bhakti Bogor karena sakit (*vide* bukti P-1); -----
- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan/Keterangan Waris tanggal 1 Oktober 2001 Almarhum Drs. Nisroen Bareno memiliki ahli waris yaitu Indah Sahara (Istri), Micha Bareno dan Esther Bareno (Anak) (*vide* bukti P-2); -----
- Bahwa atas permohonan Micha Bareno (kuasa ahli waris Alm. Drs. Nisrun Bareno) Tergugat telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 156/2014 tanggal 24 Februari 2014 yang menerangkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Cogreg Kecamatan Parung Kabupaten Bogor seluas 8.740 m², GS Nomor 422/1977 berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor Tergugat, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan atas nama Drs. Nisrun Bareno, HM Nomor 13/Cogreg seluas 8.740 m² (*vide* bukti P-6); -----
- Bahwa atas permohonan Micha Bareno (kuasa ahli waris Alm. Drs. Nisrun Bareno) Tergugat telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 157/2014 tanggal 24 Februari 2014 yang menerangkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Cogreg Kecamatan Parung Kabupaten Bogor seluas 9.285 m², GS Nomor 423/1977 berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor Tergugat, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan

Halaman 45 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

sertifikat dengan atas nama Drs. Nisrun Bareno, HM Nomor 14/Cogreg seluas 9.285 m2 (*vide* bukti P-7); -----

- Bahwa atas permohonan Micha Bareno (kuasa ahli waris Alm. Drs. Nisrun Bareno) Tergugat telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 158/2014 tanggal 24 Februari 2014 yang menerangkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Cogreg Kecamatan Parung Kabupaten Bogor seluas 6.175 m2, GS Nomor 418/1977 berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor Tergugat, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan atas nama Drs. Nisrun Bareno, HM Nomor 16/Cogreg seluas 6.175 m2 (*vide* bukti P-8); -----
- Bahwa atas permohonan Micha Bareno (kuasa ahli waris Alm. Drs. Nisrun Bareno) Tergugat telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 3855/2015 tanggal 21 Desember 2015 yang menerangkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Cogreg Kecamatan Parung Kabupaten Bogor seluas 9.285 m2, GS Nomor 423/1977 berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor Tergugat, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan atas nama Drs. Nisrun Bareno, HM Nomor 14/Cogreg seluas 9.285 m2 (*vide* bukti P-9); -----
- Bahwa berdasarkan bukti T-4 berupa warkah Sertipikat Hak Milik Nomor 13 diperoleh fakta hukum M Ramdan Effendi beralamat di Jalan Raya Kampung Sawah No. 001 RT. 002 RW. 005 Pondok Rajeg Cibinong Bogor telah mengajukan permohonan pada tanggal 15 Juni 2016 kepada Tergugat berupa peralihan hak-jual beli dengan melampirkan: -----
 1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 320101011057005 atas nama M. Ramdan Effendi; -----
 2. Surat Permohonan Balik Nama tertanggal 6 Juni 2016; -----
 3. Surat Pernyataan atas nama M Ramdan Effendi; -----
 4. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3504036501560001 atas nama Ima Rahayu Nawa Kona; -----
 5. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Drs. Nisroen Bareno; -----
 6. Surat Kuasa Menjual Nomor: 382 tanggal 31 Mei 2016 antara Drs. Nisroen Bareno sebagai Pemberi Kuasa dengan Ny. Ima Rahayu Nawa Kona sebagai Penerima Kuasa yang dibuat dihadapan Sugeng Purnawan, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor;
 7. Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016 antara Ny. Ima Rahayu Nawa Kona sebagai Penjual dan M Ramdan Effendi sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Sp1 Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT di Kabupaten Bogor; -----
 8. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama M. Ramdan Effendi tertanggal 31 Mei 2016; -----

Halaman 46 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/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

9. Surat bukti pembayaran peralihan hak-jual beli atas nama M. Ramdan Effendi tertanggal 14 Juni 2016; -----

10. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 tertanggal 5 Januari 2016; -----

11.Surat Setoran Pajak tertanggal 31 Mei 2016; -----

- Bahwa atas permohonan Micha Bareno (kuasa ahli waris Alm. Drs. Nisrun Bareno) Tergugat telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1975/2017 tanggal 20 Oktober 2017 yang menerangkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Cogreg Kecamatan Parung Kabupaten Bogor seluas 9.285 m², GS Nomor 423/1977 berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor Tergugat, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan atas nama Drs. Nisrun Bareno, HM Nomor 14/Cogreg seluas 9.285 m² (*vide* bukti P-10); -----
- Bahwa atas permohonan Micha Bareno (kuasa ahli waris Alm. Drs. Nisrun Bareno) Tergugat telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1976/2017 tanggal 20 Oktober 2017 yang menerangkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Cogreg Kecamatan Parung Kabupaten Bogor seluas 6.175 m², GS Nomor 418/1977 berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor Tergugat, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan atas nama Drs. Nisrun Bareno, HM Nomor 16/Cogreg seluas 6.175 m² (*vide* bukti P-11);-----
- Bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Surat Permohonan Diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah SKPT Nomor: 109/IIR/X/2017 tanggal 27 Oktober 2017 kepada Tergugat (*vide* bukti P-12); -----
- Bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan surat Risalah Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal Juni 2016 Sertifikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422/1977 atas nama M. Ramdan Effendi Nomor: 29/IIR/II/2018 tanggal 19 Februari 2018 yang ditujukan kepada Makbul Suhada, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Wilayah Kerja Kabupaten Bogor (*vide* bukti P-13); -----
- Bahwa atas bukti P-13, Makbul Suhada, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Wilayah Kerja Kabupaten Bogor memberikan jawaban melalui surat tanggal 20 Pebruari 2018 yang ditujukan kepada Ismet Inono & Rekan pada intinya menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 Gambar Situasi Nomor 422/1977 atas nama M Ramdan Effendi setelah di cek nomor akta dan data-data tersebut di atas tidak terdaftar di dalam pembukuan dan palsu. Adapun Nomor Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 April 2016 yang terdaftar dengan objek tanah terletak di Desa Rawa Panjang, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor dengan C. 2167 Persil 130 dengan luas 54 m² (*vide* bukti P-14); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penerbitan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat tersebut mengandung cacat yuridis secara prosedural atau tidak ? Bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut, Majelis

Halaman 47 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim berpedoman pada ketentuan-ketentuan dibawah ini, yaitu:

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: -----

- **Pasal 1 angka 1:** "rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya"; -----
- **Pasal 1 angka 7:** "Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya"; -----
- **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. -----
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, 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. -----

- **Pasal** **38;**

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. -----
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri. -----

- **Pasal 39;** -----

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
 - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:-----
 - 1) surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;-----
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya;-----

• **Pasal 40**

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar;-----
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan;-----

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

• **Pasal**

- 103;-----**
- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan;-----
 - (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:-----
 - a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;-----
 - b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;-----
 - c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;-----
 - d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;-----
 - e. bukti identitas penerima hak;-----
 - f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;-----
 - g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);----
 - h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;-----
 - i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:-----
 - a. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;-----
 - b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;-----
 - c. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;-----
 - d. akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;-----
 - e. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;-----
 - f. bukti identitas penerima hak;-----
 - g. surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;-----
 - h. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
 - i. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;-----
 - j. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.-----
 - (4) Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan;-----
 - (5) PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkan permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4);-----
 - (6) Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak;-----
 - (7) Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1);-----
 - (8) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut;-----
- **Pasal 104**
- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain dari pada yang disebut dalam Pasal 103 ayat (1) atau ayat (2), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi;-----
 - (2) Apabila sesudah dilakukan pengecekan sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 terjadi perubahan data pendaftaran tanah yang tercatat dalam buku tanah akan tetapi tidak tercatat di sertipikat, maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pemohon pendaftaran peralihan hak bahwa permohonan pendaftarannya ditolak dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 24;--

Halaman 50 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) Perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:-----
 - a. hapusnya hak atas tanah;-----
 - b. adanya catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 atau Pasal 127 yang belum dihapus atau hapus dengan sendirinya karena lewatnya waktu;-----
 - c. adanya perintah status quo atau peletakan sita oleh Pengadilan;-----
- (4) Atas penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon pendaftaran dapat mengajukan keberatan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

• **Pasal 105**

- (1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:-----
 - a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;-----
 - b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;-----
 - c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;-----
 - d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak;-----
- (2) Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan Daftar Nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam;-----
- (3) Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan;-----
- (4) Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat riwayat kepemilikan bidang tanah objek sengketa pada awalnya atas nama Ari Pein sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977 (*vide* bukti T-3). Bahwa selanjutnya atas bidang tanah tersebut terjadi jual beli antara Ari Pein dan Drs. Nisroen Bareno berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1071/JB/VII/1988 tanggal 29 Juli 1988 yang dibuat oleh R. Ibrahim Arifin, BA selaku Camat dan PPAT Kecamatan Parung (*vide* bukti T-3). Bahwa jual beli tersebut ditindaklanjuti dengan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor

Halaman 51 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Ari Pein yang dialihkan menjadi atas nama Drs. Nisrun Bareno (*vide* bukti P-3);-----

Menimbang, bahwa di persidangan terungkap, pada bidang tanah objek sengketa telah terjadi peralihan hak-jual beli antara Ny. Ima Rahayu Nawa Kona sebagai Penjual dan M Ramdan Effendi sebagai Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016 (*vide* bukti T-4). Bahwa Ny. Ima Rahayu Nawa Kona sebagai Penjual mendapatkan Kuasa untuk menjual berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor: 382 tanggal 31 Mei 2016 (*vide* bukti T-4). Bahwa pada halaman 1 Surat Kuasa Menjual Nomor: 382 tersebut telah menyebutkan pada intinya Tuan Doktorandus Nisroen Bareno pada hari Selasa, tanggal 31 Mei 2018 pukul 10.00 WIB **telah datang menghadap** kepada Sugeng Purnawan, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor untuk melakukan perbuatan hukum yaitu surat kuasa menjual sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Cogreg, Gambar Situasi Nomor 422/1977 seluas 8. 740 m²;-----

Menimbang, bahwa di persidangan terungkap juga bahwa Drs. Nisroen Bareno sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg (*vide* bukti P-3) telah meninggal dunia pada tanggal 24 September 2001 (*vide* bukti P-1) dan memiliki ahli waris yaitu Indah Sahara (Istri), Micha Bareno dan Esther Bareno (Anak) (*vide* bukti P-2). Bahwa pada tahun 2014 berita kematian Drs. Nisroen Bareno telah pula diketahui oleh Tergugat sebagaimana tercantum dalam pencatatan peralihan hak lain-lain dan penghapusannya (perubahan) Buku Tanah Hak Milik Nomor 13/Cogreg (*vide* bukti T-1) dan pada tahun 2014, 2015 telah pula dicantumkan dalam surat-surat yang diterbitkan Tergugat ditujukan kepada Para Penggugat (*vide* bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8, dan bukti P-9). Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim menilai bahwa Tindakan Sugeng Purnawan, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor dalam pembuatan Surat Kuasa Menjual Nomor: 382 tanggal 31 Mei 2016 (*vide* bukti T-4) adalah tindakan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya menurut hukum karena didasarkan pada data-data/dokumen-dokumen atau informasi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya menurut hukum karena bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan sehingga Majelis Hakim akan mengesampingkan adanya Surat Kuasa Menjual Nomor: 382 tanggal 31 Mei 2016 (*vide* bukti T-4) maka para ahli waris (*vide* bukti P-2) yang seharusnya melakukan tindakan hukum yang bersangkutan karena Drs. Nisroen Bareno telah meninggal dunia pada tanggal 24 September 2001 (*vide* bukti P-1);-----

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Kuasa Menjual Nomor: 382 tanggal 31 Mei 2016 (*vide* bukti T-4) didasarkan pada data-data/dokumen-dokumen atau

Halaman 52 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

informasi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya menurut hukum karena bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Ny. Ima Rahayu Nawa Kona sebagai Penerima Kuasa dari Almarhum Drs. Nisroen Bareno tidak bisa melakukan tindakan hukum apapun apalagi sampai melakukan perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016 (*vide* bukti T-4). Karena Drs. Nisroen Bareno telah meninggal dunia sebelum Surat Kuasa Menjual Nomor: 382 dan Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tersebut dibuat maka Ny. Ima Rahayu Nawa Kona sebagai Penerima Kuasa dapat melakukan perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 1.125/2016 tanggal 6 Juni 2016 (*vide* bukti T-4) jika ada Surat Kuasa Menjual dari para ahli waris karena Almarhum Drs. Nisroen Bareno telah meninggal dunia;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat dalam melakukan pencatatan pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak telah melanggar ketentuan-ketentuan khususnya Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena didasarkan pada data-data/dokumen-dokumen atau informasi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya menurut hukum. Tergugat telah mendasarkan pada data-data/dokumen-dokumen atau informasi dari orang yang sudah meninggal yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli sebagaimana tercantum dalam Surat Kuasa Menjual Nomor: 382 tanggal 31 Mei 2016 (*vide* bukti T-4);-----

Menimbang, bahwa tujuan peradilan adalah untuk menemukan kebenaran materiil sebagai dasar menegakkan keadilan substantif, aturan hukum formal dan prosedural dibentuk untuk menjamin adanya kebenaran materiil dan tercapainya keadilan substantif; Oleh karena itu, pada saat kebenaran materiil justru terhalangi oleh kebenaran formil, maka kebenaran materiil harus mengatasi kebenaran formil;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak harus berdasarkan data fisik dan data yuridis yang benar, apabila ternyata baik dalam bukti-bukti pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak (*vide* bukti T-4) terdapat data-data tidak benar sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum (*vide* bukti T-4) sesuai fakta hukum serta proses untuk menguji kebenaran baik data fisik maupun data yuridis tidak dilakukan oleh Tergugat yang oleh peraturan perundang-undangan diberikan

Halaman 53 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan dalam proses pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak tersebut tentulah secara prinsip hukum administrasi pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak tersebut dapat dibatalkan;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan prinsip hukum administrasi, suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara tidak boleh mengandung suatu cacat yuridis dari segi prosedural/formal-materil substansial dan wewenang serta tidak boleh melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) (*vide* Pasal 53 ayat 2 huruf a dan/atau b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara).-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas oleh karena proses pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam ketentuan-ketentuan Pasal 37, Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 103, Pasal 104, Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak dinyatakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian memenuhi ketentuan sesuai Pasal 53 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa atas dasar fakta hukum sebagaimana dipapakan di atas selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Menurut Majelis Hakim bahwa tindakan Tergugat menerbitkan proses pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak adalah bertentangan dengan asas kecermatan, karena asas kecermatan mengandung arti bahwa suatu ketetapan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat dan mensyaratkan agar Badan Pemerintahan sebelum mengambil suatu ketetapan seyogyanya meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya;-----

Menimbang, bahwa melanggar asas kecermatan dalam meneliti data yuridis yang dimiliki oleh Tergugat sendiri yaitu pencatatan peralihan hak lain-lain dan penghapusannya (perubahan) Buku Tanah Hak Milik Nomor 13/Cogreg (*vide* bukti T-1) yang telah mencatat adanya surat permohonan dari kuasa ahli waris Alm. Drs. Nisrun Bareno pada tanggal 24 Pebruari 2014 dan pada tahun 2014-2015 berita kematian Drs. Nisroen Bareno telah pula diketahui oleh Tergugat sebagaimana tercantum dalam surat-surat yang diterbitkan Tergugat ditujukan kepada Para Penggugat (*vide* bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8, dan bukti P-9) serta yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi yaitu pengajuan permohonan balik nama terdapat data-

Halaman 54 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

data/dokumen-dokumen atau informasi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya menurut hukum (*vide* bukti T-4), dengan demikian telah memenuhi pula ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* terbitnya peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI pada tanggal 14 Juni 2016 (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1) telah dinyatakan batal maka secara yuridis Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² atas nama M. RAMDAN EFFENDI tidak berlaku lagi sehingga segala pencatatan yang ada pada sertipikat tersebut tidak berlaku lagi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 37, Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 103, Pasal 104, Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah pula bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan sehingga memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan/atau b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa telah dinilai memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan/atau b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka cukup alasan hukum Majelis Hakim menyatakan materi objek sengketa mengandung cacat yuridis dan oleh karena itu objek sengketa berupa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI pada tanggal 14 Juni 2016 (*vide* bukti T-1= bukti T II Intervensi-1) harus dinyatakan batal dan dengan mempedomani ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat diperintahkan untuk mencabut objek sengketa

Halaman 55 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dengan demikian tuntutan Penggugat angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) telah dikabulkan oleh Pengadilan seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dan dengan mempedomani ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut ditetapkan dalam amar Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa Pasal 72 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur: "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan atau pejabat yang bersangkutan atau atasan yang bersangkutan". Pasal 80 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur: "Pejabat Pemerintahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), Pasal 25 ayat (3), Pasal 53 ayat (2), Pasal 53 ayat (6), Pasal 70 ayat (3), dan Pasal 72 ayat (1) dikenai sanksi administratif sedang". Bahwa Pasal 7 huruf d dan huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintahan mengatur: "menetapkan keputusan untuk melaksanakan putusan pengadilan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak putusan pengadilan ditetapkan dan melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan atau pejabat yang bersangkutan atau atasan yang bersangkutan". Bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas diperoleh kaidah hukum yaitu Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang tidak melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan maka atasan yang bersangkutan dapat memberikan sanksi administratif sedang kepada pejabat yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan para pihak menjadi bahan pertimbangan Majelis Hakim, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkaranya;-----

Halaman 56 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGINGAT: Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan termasuk Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;-----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya;-----

DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI pada tanggal 14 Juni 2016;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cogreg tanggal 1 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 422/1977 Luas 8.740 m² yang semula tercatat atas nama Drs. Nisrun Bareno yang dialihkan menjadi atas nama M. RAMDAN EFFENDI pada tanggal 14 Juni 2016;-----
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 421.000,- (empat ratus dua puluh satu ribu rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari **Kamis** tanggal **24 Mei 2018** oleh kami **INDAH TRI HARYANTI, S.H., M.Hum.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **YARWAN, S.H., M.H.**, dan **Dr. NOVY DEWI CAHYATI., S.Si, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **30 Mei 2018** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **IIN NOVITALINA, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----

Halaman 57 dari 58 Putusan Perkara Nomor: 164/G/2017/PTUN-BDG



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

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

YARWAN,SH.

INDAH TRI HARYANTI, SH., M.Hum.

Dr.Novy Dewi Cahyati, S.Si., SH.,MH.

PANITERA,

IIN NOVITALINA, S.H.,