



**P U T U S A N**  
**Nomor : 111/G/2015/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, dilangsungkan di gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung telah memberikan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam sengketa antara :-

1. **Rida RinUadi, ST.**, Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Karyawan, Tempat tinggal di Simprug Golf V Kav.  
II, RT. 003, RW. 08, Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran  
Lama - Jakarta Selatan ;-----
2. **Utari Ummi Hayati**, Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Mahasiswa, Tempat tinggal di Simprug Golf V  
Kav. II, RT. 003, RW. 08, Grogol Selatan, Kecamatan  
Kebayoran Lama - Jakarta Selatan ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya  
bernama :-----

1. Pramataaram RBS, SH. M. AP. ; -----

Hal. 1 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



2. Erizal Rahman, SH.; -----
3. Sugianto, SH.\*; -----
4. Sakti Athita Mandala, SH.\*; -----
5. Wiesma Mara Rangga, SH.\*; -----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan Para Advokat dan Pengacara serta  
Calon Advokat\* dari Kantor Hukum  
Pramataram RBS, SH. MAP & Rekan,  
beralamat kantor di Jalan Kamal Raya  
Outerring Road, Mutiara Taman Palem, Blok  
D I / 66 Lt. II, Cengkareng - Jakarta Barat,  
11730. berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tanggal 18 Agustus 2015 ;----

Selanjutnya disebut sebagai **Para**  
**Penggugat** ;-----

## **M E L A W A N**

**1.**

**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten**

**Bogor**, berkedudukan di Jalan Tegar beriman,  
Cibinong - Bogor ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya :

1. Ispriyadi Nurhantara, SH. : Jabatan Kepala Seksi  
Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Bogor ;



-----  
-  
2. Sopiyan, A.Ptnh. : Jabatan Kepala Sub. Seksi  
Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bogor;-----

3. Ate Sarah, SH. : Jabatan Kepala Sub. Seksi  
Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Bogor ;  
-----  
-

4. Jakpar, SH. : Jabatan Kepala Sub. Seksi  
Landreform dan Konsolidasi Tanah pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Bogor ;  
-----  
-

5. Upi Surasti, SH. : Jabatan Penerima Layanan  
Pengaduan pada Kantor Pertanahan Kabupaten  
Bogor ;-----

6. Liskiman, SH. : Jabatan Mediator Pertanahan  
pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;  
-----

7. Sarminto, SH. : Jabatan Mediator Pertanahan  
pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;  
-----

Hal. 3 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di  
Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Bogor, Jawa  
Barat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor :  
2791/SK-600/VIII/2015, tanggal 31 Agustus  
2015 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;  
-----

**2. Steven Widjaja**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Swasta, Tempat Tinggal Simprug Garden  
VII/25, RT. 002, RW. 002, Kelurahan Grogol  
Selatan, Jakarta  
Selatan;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya  
bernama : -----

1. Adi Setiawan, SH., MH. ;-----
2. Rr. Ani Pursiani, SH. ;-----
3. Elly Puspita Sari, SH. ;-----
4. Daniel Sinambela, SH. ;-----
5. Drs. M. Rainoer, SH., MH.\* ;-----
6. Fernando Parulian P., SH.\* ;-----
7. Hamdany Masali, SH.\* ;-----
8. Mirza Pratama, SH.\* ;-----



9. Aris Setianto, SH.;-----

Kesemuanya adalah warga negara Indonesia,  
pekerjaan Advokat / Konsultan Hukum serta  
Calon Advokat\* pada kantor "Victory Law  
Firm", beralamat kantor di Jalan Kedoya  
Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya,  
Blok A-II, No. 14, Jakarta Barat, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus Nomor : 01/02/VLF.  
SK.PTUN.BDG/X/2015, tertanggal 02 Oktober  
2015 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**  
**Intervensi** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut;

-----  
Telah membaca ;  
-----  
-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha  
Negara Bandung Nomor : 111/  
PEN.DIS/2015/PTUN-BDG, tanggal 24  
Agustus 2015 tentang lolos dismissal;  
-----

Hal. 5 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha

Negara Bandung Nomor: 111/  
PEN.MH/2015/PTUN-BDG. tanggal 24  
Agustus 2015 tentang Penunjukkan  
Majelis Hakim;

-----  
-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha

Negara Bandung Nomor: 111/  
PEN.MH/2015/PTUN-BDG. tanggal 11  
Desember 2015 tentang Penunjukan  
Penggantian Susunan Majelis Hakim yang  
memeriksa, menyelesaikan dan memutus  
sengketa ini ;

-----  
-----

- Penunjukan Panitera Pengganti Nomor :

111/Pen.Pan.P/2015, PTUN-BDG, tanggal  
24 Agustus  
2015 ;-----

-----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor :

111/PEN.PP/2015/PTUN-BDG tanggal 24

## 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)



Agustus 2015 tentang hari dan tanggal

Pemeriksaan                      Persiapan                      ;

-----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor :

111/PEN.HS/2015/PTUN-BDG tanggal 29

September 2015 tentang hari dan

tanggal Persidangan Terbuka untuk

umum ; -----

- Putusan Sela Nomor : 111/G.Int/2015/

PTUN-BDG, tertanggal 20 Oktober 2015

tentang masuknya pihak ketiga yaitu

Steven Widjaja sebagai Tergugat II

Intervensi ; -----

- Telah membaca dan mempelajari berkas

perkara tersebut dan alat-alat bukti

surat, serta mendengar keterangan Para

saksi dan Para Pihak di

Persidangan;-----

## **TENTANG DUDUK SENGKETA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Agustus 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 24 Agustus 2015 dibawah register perkara Nomor : 111/

Hal. 7 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

G/2015/PTUN-BDG, dan telah diperbaiki secara formal pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 29 September 2015, telah mengajukan gugatan yang isi pokoknya sebagai berikut :-----

### A. Objek

Sengketa:-----

-----

Adapun yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah :

-----

-----

Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;-----

Bahwa Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti *a quo*, telah memenuhi syarat sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud 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, pada

#### 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)





pokoknya adalah “yang merupakan tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;---

- Kongkrit :

-----

-----

Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat yang bersifat kongkrit, karena objek sengketa nyata-nyata tertulis, dibuat oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, tidak abstrak, tetapi berwujud, dan berlaku sejak diterbitkan / dikeluarkan dan sudah dapat digunakan ;-----

- Individual :

-----

-----

Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat yang bersifat individual, karena ditujukan kepada Steven Widjaja, selaku pihak yang namanya tercatat dalam Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan

Hal. 9 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05-06-2012, seluas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;

- Final :

Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat yang bersifat final dan tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi tertentu, baik bersifat horizontal maupun vertikal, dengan demikian peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* sebagai keputusan Tergugat yang telah bersifat definitif dan menimbulkan suatu akibat hukum, karena peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* akan terus berlaku apabila tidak ada gugatan ini;

- Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat menimbulkan akibat hukum

### 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)



bagi seseorang atau badan hukum perdata, dalam hal ini telah menimbulkan kerugian langsung bagi Para Penggugat, sekaligus tidak adil, hingga saat ini Tergugat belum melakukan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, dari semula atas nama Haryono beralih kepada orang tua Para Penggugat / Nuri Widayati Puspitasari / Para Penggugat / Ahli Waris, berdasarkan Akta PPAT AJB dan Surat Waris ;

B. Tenggang waktu diajukan gugatan :

1. Bahwa, Gugatan *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari ini, Senin, 24 Agustus 2015, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992, pengajuan gugatan ini masih berada dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diketahuinya peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, yaitu tanggal 18 Juni 2015, atau tepatnya diketahui pada

Hal. 11 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



saat diajukan mediasi dan sidang di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Selasa, tanggal 15 September 2015, dengan acara sidang perbaikan surat gugat dan surat kuasa, sekaligus Para Penggugat diperlihatkan asli dan foto copy objek sengketa *a quo* ;-----

2. Bahwa, dengan mengacu kepada norma hukum Putusan Mahkamah Agung tersebut, dihubungkan dengan fakta hukum bahwa Para Penggugat mengetahui objek sengketa, baru pada tanggal 18 Juni 2015, pada saat diajukan Permohonan Mediasi, serta tanggal 15 September 2015, maka dalam sidang perbaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, diperlihatkan asli dan foto copy objek sengketa *a quo*, maka dengan demikian Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dimaksud ketentuan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

C. Kepentingan hukum Para penggugat berikut dasar dan alasan diajukan Gugatan : -----

1. Bahwa, Para Penggugat adalah ahli waris sah Nuri Widayati Puspitasari almarhumah (orang tua Para Penggugat) ;-----



2. Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat yang sangat merugikan kepentingan hukum Para Penggugat, sangat tidak adil dan harus dibatalkan ;-----

3. Bahwa, Para Penggugat adalah pemilik sah objek peralihan hak *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik/Sertipikat Hak Milik Pengganti No 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;-----

4. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat sebagaimana butir tersebut, semula adalah Sertipikat Hak Milik No. 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi/GS, tanggal 7 Januari 1976, Nomor : 44/11976, terbit tanggal 25 Juni 1976, luas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), tercatat atas nama Haryono ;-----

5. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat sebagaimana butir 3 dan atau butir 4 tersebut, tahun 2012 dijual oleh Haryono

Hal. 13 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Steven Widjaja, kemudian diajukan permohonan peralihan hak dan Sertipikat Hak Milik Pengganti kepada Tergugat

berdasarkan :-----

-----  
Akta PPAT dengan Akta Jual Beli / AJB No. 108/2012, tanggal 12 Maret 2012, dibuat dihadapan Enny Wismalia, SH., selaku PPAT Kabupaten Bogor, alamat Jalan Raya Kemang No. 48, Desa Kemang, Kelurahan Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, antara :-----

Nama : Haryono selaku  
Penjual ;-----

--

Alamat : Jalan Otista No. 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan ;-----

Nama : Steven Widjaya selaku  
Pembeli ;-----

Alamat : Simprug Garden VII/25, RT. 002, RW. 002, Kelurahan Grogol Selatan, Jakarta Selatan ;-----

-

### 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)



6. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat sebagaimana butir 3, 4 dan atau 5 tersebut, diperoleh secara sah, melalui jual beli yang sah dihadapan PPAT yang sah dengan Akta PPAT yang sah berdasarkan Akta Jual Beli/AJB No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH. selaku PPAT, di Bogor, antara orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli dengan Haryono selaku Penjual ;-----
7. Bahwa, pada tanggal 27 April 2015, Henny SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT Kabupaten Bogor, di Cibinong, Pemegang / Protokoler Antonia Sulistijati Santosa, SH., selaku ex PPAT di Bogor - Jawa Barat, menerbitkan Akta Jual Beli/AJB Salinan sesuai asli AJB sebagaimana butir 6 tersebut, atas permohonan Para Penggugat ;-----
8. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat sebagaimana butir 3, 4, 5, 6 dan 7 tersebut, belum dibalik nama atas nama orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli, juga atas nama Para Penggugat selaku Ahli Waris, berdasarkan Akta PPAT AJB dan Surat Waris ;-----

Hal. 15 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



9. Bahwa, kepentingan hukum Para Penggugat terhadap peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No 15 Desa Sentul *a quo*, sebagaimana butir 3, 4, 5, 6 dan 7 tersebut, adalah karena :-----

a. Bahwa, Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, adalah sah milik orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari dan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah, sekaligus sebagai pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* ;

-----  
--

b. Bahwa, Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, diperoleh secara sah, melalui jual beli yang sah dihadapan PPAT yang sah, dengan Akta PPAT yang sah berdasarkan Akta Jual Beli No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH. selaku PPAT, di Bogor, antara orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli dengan Haryono selaku Penjual, dan akta PPAT tersebut, dibuat, ditandatangani, dalam tempo





waktu, tanggal, bulan, tahun yang sama dengan Akta  
Jual Beli/AJB No. 001/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April  
1993, dengan objek Sertipikat Hak Milik Nomor : 18,  
Desa Sentul, luas 13.043 M2 (tiga belas ribu empat  
puluh tiga meter persegi) tercatat atas nama Haryono  
dan pihak Haryono selaku Penjual dengan pihak Nuri  
Widayati Puspitasari selaku  
Pembeli ;-----

- c. Bahwa, fisik tanah Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak  
Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, adalah  
nempel satu kesatuan tak terpisahkan dengan fisik  
tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/Desa Sentul,  
demikian juga halnya dengan patok batas tanah, dan  
hingga saat ini tahun 2015, patok batas tanah  
Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No  
15 Desa Sentul *a quo*, tetap seperti semula, tetap  
sama seperti patok batas tahun 2011 di cek/  
diperiksa bersamaan dengan dilakukannya  
pengukuran di lapangan atas fisik tanah Sertipikat  
Hak Milik Nomor : 18, Desa Sentul, untuk keperluan  
keabsahan peralihan hak dan pengecekan/validasi,  
sebelum tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/Desa  
Sentul tersebut dijual, selanjutnya AJB baru bisa  
dibuat dan ditandatangani setelah dilakukan

Hal. 17 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



pengecekan/validasi, dengan terlebih dahulu dilakukan pengukuran fisik tanah di lapangan ;-----

d. Bahwa, dengan demikian dapat diketahui Para Penggugat sebagai Pemilik sah 2 (dua) bidang tanah sertipikat hak milik yang dibeli secara sah dari Haryono selaku penjual, yaitu:-----

-----

- Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No 15 Desa Sentul *a quo*, semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;-----

Atau semula Sertipikat Hak Milik/SHM No 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi/GS, tanggal 7 Januari 1976, Nomor : 44/11976, terbit tanggal 25 Juni 1976, luas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), tercatat atas nama Haryono (saat ini menjadi objek sengketa), dan ;-----

- Sertipikat Hak Milik No 18 Desa Sentul luas 13.043 M2 (tiga belas ribu empat puluh tiga meter persegi) - (sudah dijual oleh Para Penggugat) ;-----



10. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat yang belum dibalik nama atas nama orang tua Para Penggugat/Nuri Widayati Puspitasari/Para Penggugat/Ahli Waris, sebagaimana butir 8 tersebut, selanjutnya oleh Para Penggugat diajukan permohonan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli dan Surat Waris kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan surat permohonan tertanggal 22 April 2015, Nomor : 09/KHP-P/IV/22.IV/2015 ;-----
11. Bahwa, pada tanggal 18 Juni 2015, Para Penggugat juga mengajukan Permohonan Mediasi kepada Tergugat, sebagai upaya penyelesaian di luar Pengadilan, karena Tergugat memiliki kewenangan untuk melakukan mediasi, sehingga Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti *a quo* terang benderang dan diselesaikan secara tuntas ;-----
12. Bahwa, permohonan peralihan hak berikut mediasi sebagaimana butir 10 dan 11 tersebut, hingga saat ini belum direspon/belum mendapat tanggapan dari Tergugat, dan sebagai konsekuensi untuk menghindari batas tenggang waktu yang telah ditentukan undang-undang, maka upaya hukum Para Penggugat untuk mengambil hak-hak Para Penggugat, salah satunya dengan mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN

Hal. 19 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Bandung, sebagaimana yang saat ini dilakukan dengan mendaftarkan Gugatan ini di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dibawah register Perkara No : 111/G/2015/PTUN.BDG. tanggal 24 Agustus 2015 ;-----

13. Bahwa, Para Penggugat juga perlu menyajikan dokumen penting Haryono/ Penjual tanah sengketa, seperti KTP, KK, alamat dan juga dokumen istri yang dipergunakan untuk keperluan transaksi jual beli ketika Akta Jual Beli/AJB dibuat dan ditandatangani antara tahun 1993 dengan tahun 2012 sebagai berikut :-----

a. Tahun 2012 (19 tahun setelah tahun 1993) tanah sengketa dijual oleh Haryono dengan alamat Jalan Otista Nomor : 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;-----

b. Tahun 1993, tanah sengketa dijual oleh Haryono (KTP, KK Haryono dan Istri) dengan alamat Jalan Otista Nomor : 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;-----

Artinya setelah 19 (sembilan belas) tahun, dihitung dari tahun 1993, ketika kemudian tahun 2012 tanah sengketa dijual, atau 22 tahun dihitung saat ini tahun 2015, alamat



Haryono tetap sama dan tidak berubah, artinya lagi-lagi Tergugat seharusnya meneliti dokumen administrasi Haryono, apalagi dokumen tersebut oleh Para Penggugat sudah diserahkan, dan Tergugat dapat melakukan mediasi, namun Tergugat hingga saat ini belum menanggapi, apalagi fakta di lapangan membuktikan : tahun 2012 “nama alamat” tersebut tidak ada dan tidak ditemukan, demikian juga nama Haryono, karena setelah tahun 1993 Haryono tidak berdomisili di Indonesia, melainkan di Singapur ikut istri seperti di alamat surat persetujuan istri tanggal 27 April 1993, dan hal yang penting lainnya adalah fisik tanah sudah 22 tahun dimiliki dan dikuasai oleh Para Penggugat ;-----

14. Bahwa, juga perlu disampaikan kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, bahwa dengan hitungan waktu 3 (tiga) bulan lebih 16 (enam belas) hari, setelah transaksi jual beli dengan Akta Jual Beli No. 002/tahun 1993, Haryono/Pihak Penjual tanah sengketa atau SHM/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, minta surat keterangan pendaftaran tanah/SKPT, dengan suratnya tanggal 11-8-1993, selanjutnya dengan hitungan waktu hanya 1 (satu) hari, surat keterangan pendaftaran tanah/SKPT yang diminta tersebut terbit tanggal

Hal. 21 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



12-8-1993 ;-----

-----

15. Bahwa, sehubungan dengan “Akta Jual Beli / AJB No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, sebagaimana butir 6 tersebut, dibubungkan dengan Akta Jual Beli / AJB No. 108/2012, tanggal 12 Maret 2012, sebagaimana butir 5 tersebut, dan dihubungkan lagi dengan “Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul yang menjadi objek sengketa *a quo*, dihubungkan lagi lagi dengan surat persetujuan istri Haryono tanggal 27 April 1993 sebagaimana butir 13 b, maka menurut hukum, Akta PPAT yang dibuat tanggal 27 April 1993, yang dibuat antara orang tua Para Penggugat/Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli, dengan Haryono selaku Penjual adalah Akta PPAT AJB yang sah, kuat dan lebih tua usia transaksi jual beli dihadapan PPAT yang sah dan oleh karena itu peralihan hak *a quo* yang merugikan tersebut harus dinyatakan batal atau tidak sah ;-----

-----

16. Bahwa, sehubungan dengan “Akta Jual Beli / AJB No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993”, yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH. selaku PPAT, di Bogor, antara orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati



Puspitasari selaku Pembeli dengan Haryono selaku Penjual, adalah sebagai Akta Jual Beli PPAT AJB yang sah, kuat dan lebih tua usia transaksi jual beli dihadapan PPAT yang sah sebagaimana butir 15 tersebut, dihubungkan dengan diajukan permohonan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti a quo sebagaimana butir 10 tersebut, dikuasai Para Penggugat, dihubungkan lagi lagi dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) berikut penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu ditegaskan bahwa : “Peralihan hak ..... dan seterusnya ..... hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT..... dan seterusnya”, berikut penjelasan Pasal 32 ayat (1) “..... untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah .....dan seterusnya .....”, maka adalah sangat adil orang tua Para Penggugat/Nuri Widayati Puspitasari/Para Penggugat/Ahli Waris, berdasarkan Akta PPAT AJB atas Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul a quo sebagaimana surat permohonan Para Penggugat tanggal 22 April 2015, No. 09/ KHP-P/IV/22.IV/2015

Hal. 23 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG





tersebut ;-----

-----

17. Bahwa, sehubungan dengan "Akta Jual Beli / AJB No. 108/2012, tanggal 12 Maret 2012, sebagaimana butir 5 tersebut, dihubungkan dengan "SKPT tanggal 12 Agustus 1993 sebagaimana butir 14 tersebut, dihubungkan lagi dengan Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul yang menjadi objek sengketa a quo" dihubungkan lagi lagi dengan "Akta Jual Beli / AJB No. 002/C trp/JB/ IV/1993, tanggal 27 April 1993", dengan kesimpulan : sebagai sebuah Akta PPAT AJB yang sah, kuat dan lebih tua usia transaksi jual beli dihadapan PPAT yang sah sebagaimana butir 14 tersebut, dihubungkan lagi dengan fisik tanah sudah 22 tahun dimiliki dan dikuasai Para Penggugat, dihubungkan lagi lagi dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) berikut penjelsan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu ditegaskan bahwa : "Peralihan hak ..... dan seterusnya ..... hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT..... dan seterusnya", berikut penjelasan Pasal 32 ayat (1) "..... untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku





tanah .....dan seterusnya .....”, maka adil peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* dibatalkan, dinyatakan tidak sah dan harus dicabut ;-----

18. Bahwa, dari uraian tersebut diatas, juga telah diketahui dengan jelas ada peristiwa pidana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 266 ayat (1), (2), Pasal 372 ayat (1) dan Pasal 385 ayat (1), KUHP, yaitu : -----

- Ketentuan Pasal 266 ayat (1), ditujukan kepada yang membuat akta, bunyinya anatara lain : “Memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu” dengan pidana penjara 7 tahun ;-----
- Ketentuan Pasal 266 ayat (2), ditujukan kepada yang menggunakan/memakai akta dengan pidana penjara 7 tahun ;-----
- Ketentuan Pasal 372 ayat (1), “dengan sengaja dan melawan hukum mengaku sebagai milik sendiri barang sesuatu adalah kepunyaan orang lain tetapi

Hal. 25 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan”;-----

- Ketentuan Pasal 385 ayat (1), “Dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum menjual tanah milik orang lain”;-----

Bahwa, berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat cukup beralasan dan mendasar sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

D. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan:-----

1. Bahwa, Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan kedua Undang - Undang RI No. 5 Tahun 1986, tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, didefinisikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara pada pokoknya adalah “yang merupakan tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundangan yang



berlaku, yaitu Tergugat menerbitkan atau mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa *a quo*, telah melanggar dan bertengan dengan :-----

- Ketentuan pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria / UUPA, yang menegaskan pada pokoknya :  
“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, selanjutnya pada ayat 2 (dua) nya memberi rincian bahwa Pendaftaran Tanah yang disebut pada ayat (1) tersebut meliputi : a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, b. Pendaftaran hak atas tanah dan Peralihan hak-hak tersebut, c. Pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat;-----
- Bahwa, sebagai implementasi dari Pasal 19 ayat (1) dan (2) tersebut diterbitkan atau dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, dan dalam Peraturan Pemerintah

Hal. 27 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, ketentuan Pasal 32 ayat (1) menegaskan bahwa, "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ..... dan seterusnya", dan dalam penjelasan pasal 32 ayat (1) tersebut, ditegaskan bahwa "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya..... dan seterusnya", demikian juga halnya dengan ayat 2 (dua) nya, ditegaskan bahwa "..... Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan ..... dan seterusnya" ..... selanjutnya dalam penjelasan alinea 2 (dua) nya, ditegaskan bahwa, "..... ketentuan ini bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak ..... Dan seterusnya";

-----

- Bahwa, sehubungan dengan ketentuan Peraturan Perundang undangan berikut Peraturan Pemerintah Nomor tersebut dihubungkan dengan Akta Jual Beli No. 002, tanggal 27 April 1993, dibuat dihadapan



Antonia Sulistijati Santosa, SH, selaku PPAT, di Bogor,  
antara Para Penggugat / Nuri Widayati Puspitasari  
selaku Pembeli dengan Haryono selaku Penjual,  
maka :-----

- Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul  
*a quo*, adalah objek yang sah dari AJB yang sah,  
dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH,  
selaku PPAT, di Bogor, antara Para Penggugat / Nuri  
Widayati Puspitasari selaku Pembeli dengan Haryono  
selaku Penjual, telah memenuhi ketentuan Pasal 37  
ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Tanah tersebut, sehingga  
Tergugat tidak ada alasan untuk tidak mengabulkan  
permohonan peralihan hak Para Penggugat  
sebagaimana surat permohonan tanggal 22 April  
2015 No. 09/KHP-P/IV/22.IV/2015, namun  
kenyataannya hingga saat ini permohonan Para  
Penggugat diabaikan, oleh karena itu, keputusan  
Tergugat sebagaimana objek sengketa *a quo*, sebagai  
yang tidak melaksanakan amanat dan sekaligus  
bertentangan dengan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA,  
jo. Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah  
Nomor 24 Tahun 1997, berikut penjelasannya, karena  
mengesampingkan data dan fakta yang sudah

Hal. 29 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



diserahkan Para Penggugat, sebagaimana permohonan peralihan hak tertanggal 22 April 2015 No. 09/KHP-P/IV/22.IV/2015 tersebut, serta permohonan mediasi tanggal 18 Juni 2015, dan Tergugat hanya melihat dari aspek formalitas belaka, yaitu sekedar dari arti “kuat” sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, padahal kuat tidak berarti mutlak, melainkan lebih sekedar dari yang lemah, hingga pendaftaran berarti lebih sekedar menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (karena Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 masih berlaku - vide Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), apalagi ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) berikut penjelasannya, telah dengan tegas menyatakan yaitu pada pokoknya “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, kemudian lagi-lagi ditegaskan lagi adanya syarat dengan itikad baik menguasai dan didaftar sebagai pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Pengganti No.

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



15 *a quo*, artinya disini mengandung arti tidak sekedar legal formal belaka, melainkan harus ada syarat dengan itikad baik dan syarat dengan itikad baik ini, sekaligus kunci dan bagian penting dari essensi menguasai dan didaftar sebagai pemegang hak tanah, dan oleh karena itu, tugas Tergugat adalah untuk menyelesaikan tanah sengketa, sehingga dengan kewenangan yang dimiliki Tergugat dapat melakukan mediasi dan melakukan pengukuran/ pengecekan fisik tanah sengketa di lapangan berikut meneliti dokumen penting Haryono seperti KTP, KK dan alamat, sebagai bentuk melaksanakan Asas Kecermatan, Ketelitian dan Kehati-hatian, namun hal tersebut tidak dilakukan sehingga dengan demikian objek sengketa berupa peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) ;-----

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat telah cukup beralasan dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor

Hal. 31 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

-----  
-----

E. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum

Pemerintahan Yang Baik

(AAUPB) ;-----  
-----

1. Bahwa, peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu :-----  
-----

- Asas Kepastian Hukum ;-----  
-----

Bahwa, peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat, yang tidak mewujudkan kepastian hukum dan keadilan, dan dengan adanya keputusan Tergugat yang sedemikian tersebut yang tidak mencerminkan Asas Kepastian Hukum, maka tidak ada kepastian hukum mengenai kepada siapa yang berhak atas tanah objek sengketa *a quo*, apakah Para Penggugat yang berhak atau pihak Steven Widjaja ;-----

## 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)





Hal ini dapat dibuktikan dengan diabaikannya permohonan Para Penggugat tanggal 22 April 2015, No. 09/KHP-P/IV/22.IV/2015, tentang pendaftaran peralihan hak atas nama orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari dan Para Penggugat/Ahli Waris/Rida Rinuadi dan Utari Ummi Hayati berdasarkan Akta PPAT dan Surat Waris, dan Permohonan Mediasi yang diajukan Para Penggugat pada tanggal 18 Juni 2015 sebagai upaya penyelesaian di luar Pengadilan ;-----

- Asas Kecermatan, Asas Ketelitian dan Asas Kehati-hatian ;-----
- Bahwa, peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat, yang tidak tidak cermat, tidak teliti, tidak hati-hati, sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, hal ini dapat dibuktikan dengan hal-hal sebagai berikut :  
-----

- Tergugat seharusnya melakukan Pengukuran fisik tanah dilapangan dan Penelitian dokumen seperti KTP, KK, alamat dan lain-lain, pada saat Tergugat akan mengabulkan permohonan Peralihan Hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Pengganti *a quo*, dan

Hal. 33 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



“pengecekan” atau “validasi” / disahkannya asli Buku Sertipikat oleh Tergugat, sesuai asli buku tanah milik Tergugat, dengan bukti memberi “cap basah” dan “Tertera Tanda Tangan” di salah satu lembar kertas di asli Buku Sertipikat Hak Milik tersebut, dengan tulisan pada pokoknya “telah minta pengecekan sertipikat” ;-----

- Bahwa, Para Penggugat sangat berkepentingan untuk menegaskan atas “kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian” terhadap dikabulkannya permohonan “Pengecekan / Validasi / di sahkannya asli Buku Sertipikat oleh Tergugat, sesuai asli buku tanah milik Tergugat”, sebagaimana butir 3 tersebut, karena “Pengecekan / Validasi” sebagai salah satu syarat mutlak sebelum dapat dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT yang berwenang, dan untuk keabsahan peralihan hak berikut pemberian lebel tanda keabsahan “Pengecekan / validasi / disahkannya asli Buku Sertipikat oleh Tergugat, sesuai asli Buku Tanah milik Tergugat, terlebih lagi seperti terhadap asli Buku Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti *a quo* yang sudah berusia 36 (tiga puluh enam) tahun, dihitung sejak penerbitan SHM tahun



1976, ketika kemudian tahun 2012 diajukan peralihan hak berikut pengecekan / validasi, maka sebagai bentuk dan wujud dari kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian adalah dengan melakukan pengukuran fisik tanah di lapangan berikut penelitian dokumen seperti KTP, KK, alamat dan lain-lain, dan hal ini juga yang dialami oleh Para Penggugat, ketika tahun 2011, Para Penggugat menjual tanah SHM No. 18/Desa Sentul milik sah Para Penggugat yang dibeli secara sah pada tahun 1993 dari Haryono selaku Penjual, juga, juga dan juga dilakukan peralihan hak berikut pengecekan/validasi, dengan melakukan terlebih dahulu pengukuran fisik tanah di lapangan dan dokumen diteliti seperti KTP, KK, alamat dan lain-lain ;-----

- Bahwa, sekali lagi Para Penggugat harus menegaskan fisik tanah Sertipikat Hak Milik Pengganti No 15 / Desa Sentul *a quo*, adalah nempel satu kesatuan tak terpisahkan dengan fisik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/Desa Sentul, demikian juga halnya dengan patok batas tanahnya, dan hingga saat ini tahun 2015, Patok batas tanah SHM / SHM Pengganti No 15 / Desa Sentul *a quo*, tetap seperti semula,

Hal. 35 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



tetap sama seperti patok batas tahun 2011, ketika pada tahun 2011 dicek/diperiksa bersamaan dengan dilakukannya pengukuran di lapangan atas fisik tanah Sertipikat Hak Milik No. 18 Desa Sentul untuk keperluan keabsahan peralihan hak dan pengecekan/ Validasi, sebelum tanah Sertipikat Hak Milik No. 18 / Desa Sentul tersebut dijual, selanjutnya Akta Jual Beli baru bisa dibuat dan ditandatangani setelah dilakukan Pengecekan / Validasi, dengan terlebih dahulu dilakukan Pengukuran fisik tanah di lapangan;-----

- Bahwa, juga harus ditegaskan sudah 22 (dua puluh dua) tahun lebih atau 19 tahun lebih dihitung sejak saat tanah sengketa dibeli secara sah tahun 1993 hingga tahun 2015 atau sejak saat tanah sengketa dibeli secara sah tahun 1993 hingga tahun 2012, Para Penggugat sebagai Pemilik dan yang menguasai fisik tanah secara sah, atas objek Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti No : 15, Desa Sentul *a quo*, artinya sangat tidak adil setelah 22 tahun objek sengketa dijual, kemudian tiba-tiba datang ke Indonesia Haryono menjual tahun 2012 kepada pihak Steven Widjaja, dan hal ini juga sudah disampaikan kepada pihak Tergugat, sebagaimana permohonan Mediasi



tanggal 18 Juni 2015, namun hingga saat ini Tergugat  
belum  
menanggapi ;-----  
-----

- Bahwa, Para Penggugat sangat berkepentingan untuk menyajikan dokumen penting Haryono / Penjual tanah sengketa, seperti KTP, KK, Alamat dan juga dokumen Istri yang dipergunakan untuk keperluan transaksi jual beli ketika Akta Jual Beli / AJB dibuat dan ditandatangani antara tahun 1993 dengan tahun 2012 sebagai berikut : -----

a. Tahun 2012 (19 tahun setelah tahun 1993 tanah sengketa dijual); Alamat Jalan Otista Nomor 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;-----

b. Tahun 1993, alamat KTP, KK Haryono dan Istri ; Alamat Jalan Otista Nomor 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;-----

Artinya setelah 19 (sembilan belas) tahun, dihitung dari tahun 1993, ketika kemudian tahun 2012 tanah sengketa dijual atau 22 tahun dihitung saat ini tahun 2015, alamat Haryono tetap tidak berubah, artinya lagi-lagi Tergugat seharusnya meneliti dokumen

Hal. 37 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



administrasi Haryono, apalagi dokumen tersebut oleh Para Penggugat sudah diserahkan, dan Tergugat dapat melakukan mediasi, namun Tergugat hingga saat ini belum menanggapi, apalagi fakta di lapangan membuktikan : tahun 2012 “nama alamat” tersebut tidak ada dan tidak ditemukan, demikian juga nama Haryono, karena setelah tahun 1993 Haryono tidak berdomisili di Indonesia, melainkan di Singapur ikut istri seperti di alamat surat persetujuan istri tanggal 27 April 1993 ;-----  
----

Bahwa, berdasar hal-hal yang disampaikan tersebut diatas, telah cukup alasan untuk membuktikan bahwa objek sengketa telah bertentangan dan melanggar Asas Kecermatan, Asas Ketelitian dan Asas Kehati-hatian dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

-----

F. Permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara :-----



Bahwa, adapun dasar alasan Para Penggugat mengajukan penundaan pelaksanaan objek sengketa dalam perkara adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa, demi untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat apabila dikemudian hari Tergugat melakukan lagi pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Pengganti *a quo* kepada Pihak lain selain Para Penggugat;-----

-----

2. Bahwa, terdapat keadaan yang sangat mendesak, yaitu adanya kekhawatiran dari Para Penggugat terhadap pihak lain atau pihak ketiga yang menggunakan Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 *a quo* / objek sengketa *a quo* untuk dijual kepada pihak lain / pihak ketiga, sehingga kepentingan Para Penggugat sangat dirugikan dan dapat menimbulkan konflik hukum yang berkepanjangan dengan kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat dan sulit dipulihkan sebagai akibat keputusan objek sengketa *a quo* terlanjur dilaksanakan ;-----

3. Bahwa, peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Pengganti yang menjadi objek sengketa *a quo* juga dalam pelaksanaannya tidak menyangkut kepentingan umum dalam rangka

Hal. 39 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



pembangunan ;-----

-----

Berdasarkan alasan tersebut diatas, permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha

Negara ;-----

-----

Berdasarkan atas uraian sebagaimana huruf A, B, C, D, E dan F tersebut diatas, maka Para Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

-----

**DALAM**

**PENUNDAAN** :-----

-----

- Mengabulkan Permohonan Para Penggugat tentang Penundaan Pelaksanaan Keputusan





Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa ;-----

- Menyatakan menunda pelaksanaan lebih lanjut Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;-----

- Menetapkan biaya menurut hukum ;-----

**DALAM**

**POKOK**

**PERKARA** :-----

-----

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

Hal. 41 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



2. Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;--
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;-----  
-----
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal



peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja *a quo*, beralih kepada atas nama orang tua Para Penggugat/Nuri Widayati Puspitasari/Para Penggugat / Ahli Waris, berdasarkan Akta PPAT AJB dan Surat Waris sebagaimana Surat Permohonan Para Penggugat tanggal 22 April 2015, No. 09/KHP-P/IV/22.IV/2015 ;-----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini ;-----

Atau : apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex aequo et bono*) ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 20 Oktober 2015 di Persidangan, yang berisi eksepsi

Hal. 43 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



dan pokok perkara, yang isi 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  
objek gugatan berisi tuntutan  
kepemilikan atas suatu bidang tanah  
( Hak Kebendaan ) / Keperdataan ;--

b. Bahwa apabila dicermati, Para  
Penggugat mengajukan gugatan di  
Pengadilan Tata Usaha Negara



Bandung karena Para Penggugat merasa sebagai pemilik tanah seluas 14.000 M2 yang telah Sertipikat Hak Milik No. 15/Desa Sentul, luas 14000 M2, semula atas nama Haryono yang diperoleh melalui Jual Beli antara Haryono dengan orang tua Para Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993 yang belum sempat dibalik nama atas nama orang tua Para Penggugat ;-----

- 
- c. Bahwa di lain pihak, Sertipikat Hak Milik No. 15/Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, Luas 14000 M2, terbit tanggal 05 Juni 2012, yang semula terdaftar atas nama Haryono telah beralih kepada Steven Widjaja berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 - 03 - 2012, No. 108/2012. Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat jelas dan terang bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah masalah alas hak

Hal. 45 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



yang menjadi dasar kepemilikan atas suatu bidang tanah. Pengujian atas permasalahan tersebut tentunya menjadi kewenangan Peradilan Umum/Perdata ;-----  
-----

- d. 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. Undang-Undang 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 Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan



Tata Usaha Negara di Seluruh  
Indonesia, pada angka V butir 1  
menegaskan :-----  
-----

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

Hal tersebut sesuai dengan Kaidah Hukum yang tercantum  
dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI sebagai  
berikut :-----

1. Nomor Perkara : 93 K/TUN/1996 Tanggal 24  
Februari 1998 ;-----

Kaidah Hukum : Bahwa untuk mengetahui apakah ada  
kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan  
kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut  
perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata,  
baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan  
dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data  
yang keliru;-----

2. Nomor Perkara : 16 K/TUN/2009 Tanggal 26 Februari  
2001;-----

Hal. 47 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Kaidah Hukum : Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;-----

3. Nomor Perkara : 22 K/TUN/1996 Tanggal 27 Juli 2001;-----

Kaidah Hukum : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;-----

4. Nomor Perkara : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999 ;-----

Kaidah Hukum : Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata ;-----

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 diperjual-belikan, selaku demikian, permasalahan tentang pengujian kepemilikan adalah murni merupakan kewenangan pengujian dari Penradilan umum / perdata, sebagaimana ketentuan Undang-Undang 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 absolut 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*) ;-----

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 ;-----

Hal. 49 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



2. 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 Crinice Le Roy (*Principle of Good Administration*) terutama Asas Kepastian Hukum (*principle of legal security*), Asas Bertindak Cermat (*principle of carefulness*) dan oleh Koentjoro Purbobpranoto, pada Asas Kebijaksanaan ( *principle of sapiently* ) ;-----

Sehingga Tergugat tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tanpa wewenang yang sah



menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat ( *willekeur* ) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 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 sertifikat *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 Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan dan Ketelitian dan memohonkan dinyatakan batal sertifikat *in litis* ;-----

3. Bahwa, tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Dasar Gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat

Hal. 51 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



telah tidak cermat dan salah dalam menggunakan kewenangannya dengan Sertipikat Hak Milik No. 15/Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012 Luas 14000 M2, terbit tanggal 05 Juni 2012, terdaftar atas nama Steven Widjaja terletak di Sentul, Kecamatan Ceteureup, Kabupaten Bogor ;-----

4. Bahwa tindakan Tergugat dalam Pencatatan Peralihan Hak atas bersertipikat Hak Milik No. 15/Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012 Luas 14000 M2, terbit tanggal 05 Juni 2012, terdaftar atas nama Haryono kepada Steven Widjaja 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 ;-----

5. Bahwa dengan demikian Tergugat dalam menerbitkan sertifikat *a quo* telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 3 Tahun 1997, hal tersebut dapat Tergugat buktikan dengan menjelaskan kronologis penerbitannya adalah :-----

Kronologis

Penerbitan

Sertipikat ;-----

- a. Sertipikat Hak Milik No. 15/Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, Luas

Hal. 53 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



14.000 M2, terbit tanggal 25 Juni 1976, asal dari Konversi Tanah Milik Adat Persil No. 68 S-III dan 64 D- III, Kohir No. 310, terdaftar pertamakali atas nama Sti Binti H. Tohir ;-----

- b. Pada tanggal 25 - 6 - 1976 beralih haknya kepada Haryono berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 09 - 12 - 1974, No. 03/Jb -12/1974 ;-----
- c. Pada tanggal 21 - 03 - 2012 beralih haknya kepada Steven Widjaja, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 - 03 - 2012, No. 108/2012 ;-----
- d. Pada tanggal 05 - 06 - 2012, Sertipikat Hak Milik No. 15/ Desa Sentul dimatikan karena penggantian blanko lama menjadi blanko baru Sertipikat Hak Milik No. 15/Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, Luas 14000 M2, terbit tanggal 05 Juni 2012, terdaftar atas nama Steven Widjaja ;-----

3. 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 Para Penggugat



terutama yang menyatakan batal  
dan tidak sah sertifikat in  
litis ;-----  
-----

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

- Telah sesuai dengan Asas  
Legalitas ;-----
- Tidak berbuat sewenang-wenang (*Detournement de  
pouvoir*) ;-----
- Tidak berbuat sekehendak hati  
(*Willekeur*) ;-----
- Sesuai dengan Asas-Asas 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 Para Penggugat seluruhnya atau  
setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para



Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;-----

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

-----

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

-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang terbuka untuk umum hari : Selasa, tanggal 06 Oktober 2015, telah hadir Kuasa Hukum dari Pihak Ketiga yaitu Steven Widjaja, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : Adi Setiawan, SH. MH. Dkk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 01/02/VLF.SK.PTUN.BDG/X/2015, tertanggal 02 Oktober 2015, yang telah menyatakan secara lisan akan masuk sebagai pihak dalam sengketa ini dan telah disertai dengan mengajukan surat permohonan secara tertulis bernomor : 01/07/VLF/PMHN.PTUN.BDG/X/2015, tertanggal 07 Oktober 2015 melalui Sub. Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan telah diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 09 Oktober 2015, yang pada pokoknya mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa ini ;-----





Menimbang, bahwa terhadap permohonan yang telah diajukan oleh Kuasa Hukum Pihak Ketiga Steven Widjaja, bernama : Adi Setiawan, SH. MH. Dkk. tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 111/G/Int/2015/PTUN-BDG pada tanggal 20 Oktober 2015, yang mengabulkan permohonan Pemohon tersebut, dan mendudukkan Pemohon sebagai pihak dalam perkara ini dengan sebutan Tergugat II Intervensi ;

-----

-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 03 Nopember 2015 di Persidangan, yang berisi eksepsi dan pokok perkara, yang isi pokoknya sebagai berikut ; -----

1. Dalam

Eksepsi ; -----

-----

1.1. Bahwa Tergugat Intervensi setelah membaca, mempelajari, memperhatikan dan meneliti Posita dan Pondamentum Potendi gugatan para Penggugat tertanggal 24 Agustus 2015 adalah mengenai sebidang tanah yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor : 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup,

Hal. 57 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat,  
DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja,  
tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan  
05-06-201, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter  
persegi);-----

-----

**1.2.** Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas  
seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat tertanggal  
24 Agustus 2015, terkecuali dengan tegas telah  
mengakuinya;-----

-----

**1.3.** Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak  
Berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini  
(Kompetensi  
Absolut) ;-----

Bahwa, sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat pada  
posita butir C halaman 4 sampai dengan halaman 9, Para  
Penggugat yang pada pokoknya mendasarkan gugatannya  
pada hal-hal sebagai berikut :-----

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan  
Para Penggugat maka pada hakekatnya yang timbul didalam  
persidangan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut TUN) ini  
adalah sengketa kepemilikan atas tanah yang telah  
bersertipikat in casu Sertipikat Hak Milik No. 15, Desa Sentul,



Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-201, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi) (selanjutnya disebut dengan objek sengketa) dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja yang mana objek sengketa *a quo* semula adalah Sertipikat Hak Milik/SHM No.15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi/GS tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, terbit tanggal 25 Juni 1976, luas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), tercatat atas nama Haryono;-----

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris sah dari almarhumah Ny. Nuri Widayati Puspitasari (orang tua Para Penggugat);-----
- Bahwa dasar kepemilikan Ny. Nuri Widayati Puspitasari (almarhumah) atas objek sengketa *a quo* yakni diperoleh berdasarkan pembelian dari seseorang yang bernama Haryono, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 April 1993 No.002/C trp/JB/IV/1993 yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH, selaku PPAT di Bogor;-  
-----

Hal. 59 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



- Bahwa menurut dalil Para Penggugat, atas objek sengketa *a quo* telah terjadi peralihan hak yang mana semula dari atas nama Haryono beralih kepada Tergugat Intervensi yakni berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 No.108/2012 yang dibuat dihadapan Enny Wismalla, SH, selaku PPAT Kabupaten Bogor;-----

---

- Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya kepemilikan/penguasaan atas objek sengketa *a quo* berdasarkan jual beli, menyangkut sengketa perdata, menyangkut kepemilikan (hak) yang bukan menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara melainkan Peradilan Umum (ic. Pengadilan Negeri);sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu Badan Peradilan Umum dan bukan Badan Peradilan Tata Usaha Negara;-----

- Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 07 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan :  
"Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut



menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata." Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan : "Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata."-----

- Bahwa, hal mana juga dipertegas di dalam Bunga Rampai Kebijakan Mahkamah Agung RI Tahun 2012 sampai dengan 2014 pada halaman 170 yaitu untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa perdata (kepemilikan) yaitu apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata ;-----
- Oleh karenanya Tergugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan

Hal. 61 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;----

1.1. Objek Gugatan Bukan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;-----

- Bahwa vide Gugatan Para Penggugat pada butir 10 s/d butir 12 halaman 6 dalam gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan apakah objek sengketa adalah merupakan sebuah keputusan Tata Usaha Negara, apakah objek sengketa berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat. Dan apakah objek sengketa *a quo* telah bersifat konkret, individual, dan final sebagaimana dimaksud pasal 1 angka 9 Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 perubahan kedua Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena belum menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang berbunyi "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";-----

-----



- Bahwa, vide surat gugatan Para Penggugat a quo, jelas dan terang bahwa Para Penggugat mengakui bahwa Tergugat belum mengeluarkan suatu keputusan bersifat final terhadap permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, namun hanya belum mendapat respon/belum mendapat \_\_\_\_\_ tanggapan \_\_\_\_\_ dari Tergugat ;-----
- Bahwa, unsur-unsur keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terdiri dari :  
-----
- Penetapan  
tertulis ;-----  
-
- Yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;-----
- Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara ;-----
- Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Hal. 63 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



- Yang bersifat konkret, individual dan final ;-----
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;-----
- Bahwa, dengan demikian dapat diketahui bahwa bentuk formal dari objek sengketa adalah penetapan tertulis yang berbentuk surat keputusan yang berupa surat keterangan sedangkan vide surat gugatan Para Penggugat pada butir 10 sampai dengan 12 halaman 6 dalam gugatannya jelas dan terang Para Penggugat mengakui bahwa Tergugat belum mengeluarkan suatu keputusan yang bersifat final terhadap permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, namun hanya belum mendapat respon/belum mendapat tanggapan dari Tergugat sehingga unsur penetapan tertulis belum/tidak terpenuhi ;-----

1.1. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan Kabur  
(Obscuur libel);-----

1.1.1. Gugatan Kabur karena Gugatan mencampur  
aduk sengketa kepemilikan tanah dengan  
sengketa Pengadilan Tata Usaha  
Negara ;-----





- Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat sebagaimana tercermin dari posita gugatan, Para Penggugat telah mencampur aduk permasalahan sengketa Tata Usaha Negara dengan sengketa kepemilikan tanah yang bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili ;-----

-----

- Bahwa, secara *ex-officio* Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini harus menyatakan dirinya tidak berwenang (kompetensi absolute), karena permasalahan sengketa kepemilikan tanah bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata, Usaha Negara untuk mengadili, tapi sudah menjadi kewenangan Pengadilan Negeri ;-----

**1.1.1.** Gugatan Kabur Karena Gugatan mencampur aduk Gugatan antara kesalahan administrasi dengan kesalahan yang dilakukan oleh Penguasa (Onrechmatige *overheidsdaadzaken*) ;-----

-----

- Bahwa, dalam perkara ini para Penggugat telah mencampuradukkan antara kesalahan administrasi dengan



kesalahan yang dilakukan oleh penguasa (*Onrechmatige overheidsdaadzaken*), yaitu apakah:-----

- i. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;-----
- ii. Melanggar hak subyektif orang lain, atau ;-----
- iii. Bersumber pada hukum tidak tertulis ;-----
- iv. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;----

- Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) ;-----
- Bahwa vide Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor.9 Tahun 1999 (Permen Agraria 9/1999) Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 119, disebutkan :-----

-----

“Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif ;-----



Pasal

106 ;-----

-----

(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan ;-----

“Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacad Hukum Administratif yang diterbitkan Tanpa Permohonan;-----

Pasal

119 ;-----

-----

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacad hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan ;-----

Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa Cacat Hukum Administatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal

Hal. 67 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9

Tahun 1999 adalah :---

a. Kesalahan

prosedur;-----

-----

b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-

undangan;-----

c. Kesalahan

subjek

hak;-----

----

d. Kesalahan

objek

hak;-----

-----

e. Kesalahan

jenis

hak;-----

-----

f. Kesalahan

perhitungan

luas;-----

g. Terdapat tumpang tindih hak atas

tanah;-----

h. Data yuridis atau data fisik tidak benar;

atau ;-----

i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukun

administrative ;-----



- Bahwa apabila seseorang merasa dalam penerbitan sertifikat ada cacat hukum administratif ;-----  
-----

1.1. Gugatan Para Penggugat Prematur, sebab tanah yang diklaim Para Penggugat, belum ada Putusan Pengadilan yang menyatakan Para Penggugat sebagai Pemilik yang sah dan belum ada penolakan dari Badan Pertanahan ;-----

- Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat mengklaim tanah obek sengketa seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), atas dasar Sertipikat Hak Milik/SHM No.15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi/GS tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, terbit tanggal 25 Juni 1976 yang [.....] padahal tidak ada suatu putusan/keputusan apapun yang menyatakan bukti kepemilikan tanah Para Penggugat tersebut adalah sah dan keputusan yang menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang telah membeli dari pemilik yang sah ;----
- Bahwa, Para Penggugat mengklaim tanah seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi) tersebut dibeli atas dasar Akta Jual Beli tanggal 27 April 1993 No.002/C trp/JB/IV/1993 yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH, selaku

Hal. 69 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



PPAT di Bogor, jual beli oleh dan antara orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli dari Haryono selaku Penjual, sehingga apabila Para Penggugat merasa dirugikan oleh penjual, maka gugatan ini seharusnya ditujukan kepada penjual yang telah merugikan Para Penggugat ;-----

-----

- Bahwa, dengan belum adanya putusan yang menyatakan Para Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah membeli dari penjual yang berhak, maka gugatan Para Penggugat yang mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya adalah prematur;-----

1.1. Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan Para Penggugat karena sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Gugatan Para Penggugat telah melampaui batas tenggang waktu 90 hari untuk diajukannya Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara ;-----

-----



- Bahwa, Para Penggugat telah salah dalam menafsirkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai batas tenggang waktu gugatan ;-----

-----

- Bahwa, yang dimaksud batas waktu 90 hari pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 adalah sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, bukan sejak diketahui oleh Para Penggugat. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, gugatan yang diajukan Penggugat nyata-nyata telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Tata Usaha Negara, dimana Sertipikat Hak Milik No. 15 telah diterbitkan sejak tanggal 05-06-2012, sehingga dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 15 atas nama Tergugat II Intervensi tersebut sudah bukan merupakan objek sengketa Peradilan Tata Usaha

Hal. 71 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Negara ;-----

-----

- Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga diatur mengenai tenggang waktu untuk dapat diajukannya keberatan atas pendaftaran tanah dimana keberatan dapat diajukan pada saat pengumuman yakni selama 30 (tiga puluh) hari dalam hal pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut: "Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam.Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan". Berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatas, apabila Para Penggugat merasa keberatan atas pendaftaran tanah tersebut seharusnya Para Penggugat mengajukan keberatan pada saat pengumuman mengenai pendaftaran tersebut, bukan setelah terbit sertifikat yakni sekitar kurang lebih (tiga) tahun





setelahnya (sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2015);-----

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut, maka gugatan yang diajukan Penggugat sudah bukan merupakan objek sengketa Tata Usaha Negara lagi, karena sudah daluwarsa waktu, dalam hal ini telah menyalahi syarat prosedural pengajuan gugatan Tata Usaha Negara, sehingga Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyatakan tidak dapat menerima perkara ini (*Niet Onvankelijk verklaard*);-----

2. Dalam Pokok  
Perkara ;-----

**2.1.** Bahwa, apa yang disampaikan dalam eksepsi secara mutatis mutandis merupakan bagian dari pembahasan pokok perkara dibawah ini;-----

**2.2.** Bahwa, yang menjadi objek perkara adalah hal terkait kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi) yang terletak di Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;-----

Hal. 73 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



2.3. Bahwa, vide surat Gugatan Para Penggugat pada halaman 3 butir C angka 2, sebenarnya Para Penggugat mengetahui bahwa Tergugat melakukan perbuatan hukum publik atas dasar jabatannya juga dapat melakukan perbuatan hukum perdata karena mewakili Negara/Instansi/Penguasa, dimana dalam surat gugatan *a quo* secara jelas dan terang dinyatakan oleh Para Penggugat bahwa dengan telah terjadinya Peralihan Hak telah menimbulkan kerugian bagi \_\_\_\_\_ Para Penggugat ;-----

2.4. Bahwa, menurut M.A. Moegini Djodjodirdjo di dalam Bukunya yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” halaman 35 “bahwa suatu perbuatan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, kalau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan yang baik atau bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda. adalah kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar



kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang” ;-----

2.5. Pengertian perbuatan melawan hukum oleh Hoge Raad (Mahkamah Agung) Negeri Belanda terhadap kasus Linderbaum Versus Dohen. Pengertian perbuatan melawan hukum bukan hanya melakukan pelanggaran undang-undang tertulis tetapi meliputi juga perbuatan : -----

- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin hukum ;-----
- Yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku ;-----
- Yang bertentangan dnegan kesusilaan ;-----
- Yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain ;  
-----

2.1. Bahwa, Tergugat II Intervensi membantah kebenaran dari dalil-dalil gugatan Para Penggugat , khususnya tentang pemilikan Tergugat II Intervensi atas objek sengketa ; bahwa peneribatan Sertipikat

Hal. 75 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Hak Milik Nomor 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, D1208.20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012 seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi) telah memenuhi semua tata cara dan prosedur yang ditentukan undang-undang. Dan tidak ternyata terdapat kesalahan-kesalahan administrative pada penerbitan sertifikat hak milik *a quo* ;

-----

- 2.2. Bahwa, Tergugat dalam setiap menerbitkan sertifikat telah memenuhi ketentuan dan persyaratan serta mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, disamping itu pula Tergugat dalam setiap menerbitkan sertifikat tidak akan mungkin keluar dari ketentuan yang ada, bahkan Tergugat dalam hal ini selalu berpegang pada Asas Pemerintahan yang layak (*Principle of good administration*), Asas Kepastian Hukum (*Principle of legal security*), Asas Keseimbangan (*principle of proportionality*), Asas bertindak cermat (*Principle of carefulness*), dan Asas tidak boleh mencampur adukan kewenangan



(Principle of non misuse of  
competence) ;-----

2.3. Bahwa, vide prosedur penerbitan sertipikat sebagai  
berikut : -----

2.3.1. Pasal 1 ayat (6) ayat (7) dan ayat (12) Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang  
Pendaftaran Tanah, mengatur :  
-----

(6). Data fisik adalah keterangan mengenai letak,  
batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah  
susun yang didaftar, termasuk keterangan  
mengenai adanya bangunan atau bagian  
bangunan diatasnya ; -----

(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 ;-----

(12). Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah  
kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan  
data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran,  
daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah  
dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang  
terjadi kemudian ;-----

Hal. 77 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



2.3.2. Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor  
24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,  
mengatur :

(1). Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali  
meliputi :-----

- a. Pengumpulan dan pengolahan data  
fisik ;-----
- b. Pembuktian hak dan  
pembukuannya ;-----
- c. Penerbitan  
Sertipikat ;-----  
-
- d. Penyajian data fisik dan data  
yuridis ;-----
- e. Penyimpanan daftar umum dan  
dokumen ;-----

2.1. Bahwa, penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 15  
Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor,  
Provinsi Jawa Barat, D1208.20839/2012, yang  
dilakukan Tergugat atas permohonan Tergugat II  
Intervensi diatas tanah objek sengketa jelas “tidak  
cacat hukum dan sah”, karena Tergugat dalam  
menerbitkan sertipikat-sertipikat a quo pastinya telah



terlebih dahulu melakukan beberapa kegiatan administrasi dan teknis pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai persyaratan mutlak dalam rangka penerbitan sertipikat, seperti antara lain :

-----  
-----

- 2.1.1. Pasal 12 ayat (1) huruf a disebutkan : Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan letak, batas dan luas tanah. Kalau sekiranya ketentuan ini dilakukan Tergugat, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 15 tidak akan pernah bisa diterbitkan kerana, kenyataannya fisik tanah objek sengketa dikuasai oleh Para Penggugat sejak tahun 1978 sampai dengan saat ini. dengan demikian timbul pertanyaan mengapa Tergugat justru menerbitkan sertipikat *a quo* atas nama pemohon yang tidak pernah menguasai fisik tanahnya ? ;-----

Hal. 79 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



2.1.2. Pasal 12 ayat (1) huruf a disebutkan : Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi : pembuktian hak dan pembukuannya, yaitu : meneliti alas hak yang dijadikan dasar permohonan sertipikat. Kalau ketentuan ini sungguh-sungguh dipatuhi dan diikuti oleh Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara , maka Sertipikat Hak Milik Nomor : 15 tidak akan pernah terbit karena surat-surat tanah teresebut seperti : Girik Aslik, Akta Jual Beli, Surat Keterangan Camat, Surat Keterangan Lurah, semuanya ada di tangan Para Penggugat dan menjelaskan / menunjuk bahwa tanah objek sertipikat adalah kepunyaan Para Penggugat ;-----

2.1.3. Pasal 24 ayat (2) huruf a, disebutkan : “Dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-





pendahulunya, dengan syarat :

-----

a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;-----

b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain ;-----

-----

2.1.1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

-----

Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi : “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan,

Hal. 81 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk pola 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 ;

-----

**2.2.** Keputusan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat tanah objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi adalah telah tepat dan benar serta telah sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku, yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;-----

-----

**2.3.** Bahwa, Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak,



pembaharuan hak dan perubahan  
hak ;-----

**2.4.** Bahwa ditolak dengan tegas dalil dari Para Penggugat pada alinea pertama halaman 13 yang pada intinya mendalilkan bahwa Para Penggugat menguasai fisik tanah objek sengketa, karena pada kenyataannya Para Penggugat tidak pernah menguasai fisik tanah objek sengketa *a quo* ;-----

**2.5.** Bahwa, perlu diketahui oleh Para Penggugat, bahwa sejak Tergugat II Intervensi membeli tanah objek sengketa *a quo*, Tergugat II Intervensi telah melakukan penguasaan tanah tersebut dan selama ini tidak pernah ada klaim dari pihak manapun juga, namun kenapa baru sekarang Para Penggugat meributkannya ? ;

3. P e t i t u  
m ;-----  
-----

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk dapat memutuskan sebagai berikut :-----  
-----



Dalam

Eksepsi :-----

-----

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat Intervensi untuk seluruhnya dalam eksepsi dan dalam pokok perkara;-----

-----

Dalam Pokok Perkara :

-----

2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima;-----

3. Menyatakan sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertipikat Hak Milik No. 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-201, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi) yang diterbitkan oleh Tergugat;-----

-----

4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 17 Nopember 2015 di persidangan, yang isi selengkapnya masing-masing sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;

-----

-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 24 Nopember 2015 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal 27 Nopember 2015 di persidangan, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti PP - 1 sampai dengan Bukti PP - 12, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

Hal. 85 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/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)



Bukti PP - 1 : Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris,  
tertanggal 09 Maret 2015 (foto copy sesuai  
dengan  
aslinya) ;-----

Bukti PP - 2 : Foto copy Permohonan Peralihan Hak / Balik  
Nama Sertipikat, atas nama Rida Rinuadi ST dan  
Utari Ummi Hayati (foto copy sesuai dengan  
aslinya) ;-----  
-----

Bukti PP - 2.1 : Foto copy Lampiran yang ada di Map  
Kuning yaitu Surat Permohonan, tertanggal 22  
April 2015 dan Surat Pernyataan tertanggal 22  
April 2015 (foto copy sesuai dengan  
aslinya);-----

Bukti PP - 2.A : Foto copy Permohonan Pemecahan /  
Pemisahan / Penggabungan / Pengukuran /  
Pendaftaran Hak - SK, atas nama Rida Rinuadi  
dan Utari Ummi Hayati (foto copy sesuai dengan  
aslinya) ;-----

Bukti PP - 2.A .1 : Foto copy Lampiran yang ada di Map  
Biru yaitu Surat Permohonan, tertanggal 22 April  
2015 dan Surat Pernyataan tertanggal 22 April  
2015 (foto copy sesuai dengan  
aslinya) ;-----



Bukti PP - 2B : Foto copy Tanda Terima Surat Permohonan  
Pemblokiran, tertanggal 14 April 2015 (foto copy  
sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti PP - 2.B.1 : Foto copy Tanda Terima Dokumen,  
Nomor Berkas Permohonan 36111/2015,  
tertanggal 14 April 2015 (foto copy sesuai dengan  
aslinya) ;-----

Bukti PP - 2.B.2 : Foto copy Surat Permohonan Pemblokiran  
Nomor : 09/KHP-P/III/01.IV/2015, tertanggal 14  
April 2015 (foto copy sesuai dengan  
arsip) ;-----

Bukti PP - 2.C : Foto copy Surat Permohonan SKPT,  
tertanggal 14 April 2015 (foto copy sesuai dengan  
asli) ;-----

Bukti PP - 2.C.1 : Foto copy Surat Permohonan Penerbitan  
SKPT, Nomor : 09/KHP-P/IV/01.IV/2015,  
tertanggal 14 April 2015 (foto copy sesuai dengan  
asli) ;-----

Bukti PP - 2.D : Foto copy Surat Pembatalan Sertipikat Hak  
Milik/SHM Pengganti yang hilang No. 15/Desa  
Sentul/1976, Nomor : 09/KHP-P/IV/22.IV/2015,

Hal. 87 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



tertanggal 22 April 2015 (foto copy sesuai dengan  
arsip) ;-----  
-----

Bukti PP - 2.E : Foto copy Surat Mediasi, Nomor : 18/KHP-  
P/IV/18.IV/2015, tertanggal 19 Juni 2015 (foto  
copy sesuai dengan arsip) ;-----  
-----

Bukti PP - 3 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 002/Ctrp/Jb/  
IV/1993, tertanggal 27 April 1993 (foto copy  
sesuai dengan legalisir PPAT Henny, SH.  
Kabupaten  
Bogor) ;-----  
-----

Bukti PP - 4 : Foto copy Surat Persetujuan Ny. Chong Chwee  
Lan, tertanggal 27 April 1993 (foto copy sesuai  
dengan legalisir PPAT Henny, SH. Kabupaten  
Bogor) ;-----  
-----

Bukti PP - 4.A : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas  
nama Nuri Widayati Puspitasari, Kartu Tanda  
Penduduk atas nama Haryono dan Kartu Imigrasi  
No. 2D2JC003-IV atas nama Chong Chwee Lan  
(foto copy sesuai dengan legalisir PPAT Henny, SH.  
Kabupaten Bogor) ;-----  
-----





Bukti PP - 5 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Haryono dan Kartu Keluarga atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto copy) ;----

Bukti PP - 6 : Foto copy Surat Pernyataan Nuri Widayati Puspitasari, tertanggal 27 April 1993 (foto copy sesuai dengan legalisir Antonia Sulistijati Santoso, SH. Notaris di Bogor) ;-----

Bukti PP - 7 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 18, Desa Sentul, atas nama Rida Rinuadi dan Utari Umami Hayati (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti PP - 8 : Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 53/1993 tertanggal 12-8-1993 (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti PP - 9 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 15 Desa Sentul, atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti PP - 10 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 002/Ctrp/JB/IV/1993, tertanggal 27 April 1993 (foto copy sesuai dengan salinan asli);-----

Hal. 89 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Bukti PP - 11 : Foto copy Surat Keterangan tertanggal 30  
Oktober 2015 (foto copy sesuai dengan aslinya  
dan dilegalisir) ;-----

Bukti PP - 11.A : Foto copy Surat Jasa Pengiriman TIKI (foto  
copy sesuai dengan  
aslinya) ;-----

Bukti PP - 12 : Foto copy Keterangan Nomor : 147/PPAT/  
XII/2015, tanggal 21 Desember 2015 (foto copy  
sesuai dengan aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil  
Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang  
bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan  
aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda  
Bukti T - 1 sampai dengan Bukti T - 4 m, yang rinciannya  
sebagai berikut ;-----

Bukti T - 1 : Foto copy Buku Tanah Sertipikat Hak Milik  
Nomor : 15 Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/  
Sentul/2012, luas 1400 M2, terbit tanggal 05 Juni  
2012, terdaftar atas nama Steven Widjaja (foto copy  
sesuai dengan salinan  
asli) ;-----



Bukti T - 2 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 15 Desa Sentul, dimatikan karena pengantian lama menjadi blangko baru Sertipikat Hak Milik Nomor : 15 Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, luas 1400 M2, terbit tanggal 05 Juni 2012, terdaftar atas nama Steven Widjaja (foto copy sesuai dengan salinan asli) ;-----

Bukti T - 3 : Foto copy Warkah Ganti Blangko Nomor : 42822/2012, karena Blanko lama menjadi Blangko baru (foto copy sesuai dengan salinan asli) ;-----

Bukti T - 4 : Foto copy Sampul Warkah balik nama Sertipikat Hak Milik No. 15 /Desa Sentul, surat ukur No. 210/ Sentul 2012 luas 14000 m2 terbit tanggal 05 Juni 2012 terdaftar atas nama Haryono kepda Steven Widjaja (foto copy sesuai asli);-----

Bukti T - 4a: Foto copy Surat perintah setor (foto copy sesuai asli);-----

Bukti T - 4b : Foto copy Tanda terima berkas (foto copy sesuai asli);-----

Bukti T - 4c : Foto copy Surat pernyataan Rina R tanggal 12 Maret 2012 staf Notaris (foto copy sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asli);-----

-

Bukti T - 4d : Foto copy Surat kuasa dari Steven Widjaja  
kepada Rina (Foto copy sesuai  
asli);-----

-----

Bukti T - 4e : Foto copy Surat pernyataan Steven Widjaja (foto  
copy sesuai asli);-----

Bukti T - 4f : Foto copy Kartu Keluarga Haryono (Foto  
copy sesuai legalisir);-----

Bukti T - 4g : Foto copy Surat permohonan (foto copy sesuai  
dengan asli);-----

Bukti T - 4h : Foto copy Kartu Tanda Pengenal (KTP) (foto copy  
dari foto copy  
legalisir);-----

-----

Bukti T - 4i : Foto copy Akta Kuasa untuk menjual No. 8-  
Xi-2001 tanggal 4 April 2001 (Foto copy dan foto  
copy legalisir);-----

Bukti T - 4j : Foto copy Surat Setoran Pajak tanggal Maret  
2012 (foto copy dari foto copy  
legalisir);-----

-----

## 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)



Bukti T - 4k: Foto copy SSPD-BPHTB ( Foto copy sesuai asli);-----

Bukti T - 4l : Foto copy SPPT dan Surat tanda Setoran (STTS) wajib Pajak Haryono Tahun 2011 ( Foto copy dari fotocopy legalisir);-----

Bukti T - 4m : Foto copy Akta Jual Beli No. 108/2012 ( Foto copy sesuai asli);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti T.II.Intv - 1 sampai dengan Bukti T.II.Intv - 16, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

Bukti T.II.Intv - 1 : Foto copy Akta Kuasa Menjual, tanggal 01 Desember 2011, Nomor : 1, yang dibuat dihadapan Notaris Kartono, SH. antara Tuan Haryono dengan Ny. Elly Silvia (foto copy sesuai dengan salinan asli) ;-----

Bukti T.II.Intv - 2 : Foto copy Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, tanggal 21 Desember 2011, yang dibuat dihadapan Notaris Enny Wismalia, SH. antara Nyonya Ely Silvia dengan Tuan Steven Widjaja (foto copy sesuai dengan salinan

Hal. 93 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



asli) ;-----

--

Bukti T.II.Intv - 3 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor :  
108/2012, tanggal 12 Maret 2012, yang dibuat  
dihadapan Notaris Enny Wismalia, SH. antara  
Nyonya Ely Silvia dengan Tuan Steven Widjaja  
(foto copy sesuai dengan salinan  
asli) ;-----

-----

Bukti T.II.Intv - 4 : Foto copy Sertipikat Hak Milik  
Nomor : 15, Desa Sentul, Kecamatan Babakan  
Madang (dh. Citeureup), Kabupaten Bogor,  
Provinsi Jawa Barat, atas nama Steven Widjaja  
(foto copy sesuai dengan aslinya);--

Bukti T.II.Intv - 5 : Foto copy SPPT PBB, Kp. Babakan  
Cikeas, RT. 002, RW. 03, Sentul, Babakan Madang,  
Bogor, Tahun 2007 atas nama Haryono (foto copy  
sesuai dengan foto  
copy) ;-----

Bukti T.II.Intv - 6 : Foto copy SPPT PBB, Kp. Babakan  
Cikeas, RT. 002, RW. 03, Sentul, Babakan Madang,  
Bogor, Tahun 2008 atas nama Haryono (foto copy  
sesuai dengan foto  
copy) ;-----



Bukti T.II.Intv - 7: Foto copy SPPT PBB, Kp. Babakan Cikeas, RT. 002, RW. 03, Sentul, Babakan Madang, Bogor, Tahun 2009 atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto copy);-----

Bukti T.II.Intv - 8 : Foto copy SPPT PBB, Kp. Babakan Cikeas, RT. 002, RW. 03, Sentul, Babakan Madang, Bogor, Tahun 2010 atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti T.II.Intv - 9 : Foto copy SPPT PBB, Kp. Babakan Cikeas, RT. 002, RW. 03, Sentul, Babakan Madang, Bogor, Tahun 2012 atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti T.II.Intv - 10 : Foto copy STTS (Surat Tanda Terima Setoran) Kp. Babakan Cikeas, RT. 02, RW. 03, Sentul, Babakan Madang, Bogor, Tahun 2007, atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti T.II.Intv - 11 : Foto copy STTS (Surat Tanda Terima Setoran) Kp. Babakan Cikeas, RT. 02, RW. 03, Sentul, Babakan Madang, Bogor, Tahun 2008,

Hal. 95 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto  
copy) ;-----

Bukti T.II.Intv - 12 : Foto copy STTS (Surat Tanda Terima  
Setoran) Kp. Babakan Cikeas, RT. 02, RW. 03,  
Sentul, Babakan Madang, Bogor, Tahun 2009,  
atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto  
copy);-----

Bukti T.II.Intv - 13 : Foto copy STTS (Surat Tanda Terima  
Setoran) Kp. Babakan Cikeas, RT. 02, RW. 03,  
Sentul, Babakan Madang, Bogor, Tahun 2010,  
atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto  
copy) ;-----

Bukti T.II.Intv - 14 : Foto copy STTS (Surat Tanda Terima  
Setoran) Kp. Babakan Cikeas, RT. 02, RW. 03,  
Sentul, Babakan Madang, Bogor, Tahun 2011,  
atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto  
copy) ;-----

Bukti T.II.Intv - 15 : Foto copy STTS (Surat Tanda Terima  
Setoran) Kp. Babakan Cikeas, RT. 02, RW. 03,  
Sentul, Babakan Madang, Bogor, Tahun 2012,  
atas nama Haryono (foto copy sesuai dengan foto  
copy);-----





Bukti T.II.Intv - 16 : Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah  
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan  
(BPHTB) (foto copy sesuai dengan fotocopy) ;-

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil  
gugatannya, selain bukti surat, Para Penggugat juga telah  
mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam sengketa ini, masing-  
masing bernama : 1. Zainudin, dan 2. Nurkim, dimana saksi-  
saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah  
yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

1. Saksi Zainudin, menerangkan yang pada  
pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi adalah Ketua RT. 001, RW. 003,  
Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan  
Jatinegara, Jakarta Timur sejak tahun 2014  
dan sebelumnya tidak menjabat ;-----
- Bahwa, saksi kenal dengan Haryono karena  
saksi tinggal di Gang Mangga di Jalan Otista ;  
-----  
-----

- Bahwa, saksi menyatakan rumah  
Haryono berada di Jalan Otista No. 48  
yang rumahnya nyambung ke belakang

Hal. 97 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Gang                      Mangga                      No.                      26;

-----

- Bahwa, saksi menyatakan tidak tahu Akta Jual Beli antara Haryono dengan Steven

Wijaya ;-----

-----

--

- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu objek sengketa dalam perkara ini ;

-----

- Bahwa saksi menyatakan rumah yang berada di sebelah Klinik Siaga Merdeka adalah                      milik                      Haryono                      ;

-----

-----

1. Saksi Nurkim, menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa, saksi menyatakan pada tahun 2011, saksi disuruh oleh Pak Opik (Mantan Sekertaris Desa Sentul) untuk mengukur dan memasang patok di lokasi tanah yang menjadi objek sengketa a



quo;-----

-----

- Bahwa, saksi menyatakan tidak tahu Pak Opik disuruh oleh siapa dan saksipun tidak tahu tanah yang diukur dan dipatok tersebut milik siapa ;

-----

- Bahwa, saksi menyatakan tidak tahu batas-batas tanah yang diukur dan dipatok dan saksi hanya diperlihatkan gambarnya saja oleh Pak Opik ;-----

- Bahwa, saksi menyatakan tidak tahu Sertipikat Hak Milik No. 15 Desa Sentul atas nama Steven Widjaja ;

-----

-----

Selengkapnya mengenai keterangan saksi-saksi tersebut merujuk kepada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, selain bukti surat, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam sengketa ini, masing-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing bernama : 1. H. Afif Hadi, dan 2. Jerry Farolan, dimana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

1. Saksi H. Afif Hadi menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa, saksi menyatakan tahu SHM No. 15 atas nama Haryono, tahun 2006 dan tahunya dari saudara pak Haryono, saksi waktu itu didatangi oleh pak Zeki pada tahun 2006 dan Pak Zeki menyatakan ada punya sertifikat tetapi asli atau tidaknya sertifikat tersebut tidak tahu, karena belum dicek ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;-----

- Bahwa, saksi menyatakan datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bersama Pak Zeki pada tanggal 18-6-2006 ;-----

### Disclaimer

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



- Bahwa, saksi menyatakan bahwa waktu itu belum tahu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah dibayar atau belum dan setelah mau dijual, setelah ada transaksi baru Pak Zeki dan saksi mencek ke Kantor Kelurahan, tanggalnya saksi lupa Tahun 2012 dan antara Tahun 2006 sampai 2012 belum ada transaksi jual beli.;-----
- Bahwa, saksi menyatakan Transaksi jual beli dilakukan di Kantor Notaris yang hadir waktu itu Pak Zeki, Ibu Haryono bersama saudara-saudarnya dan transaksi dilakukan pada tahun 2012;-----  
-----
- Bahwa, saksi menyatakan ikut sebagai sopir dan cuma mengantar saja dan menunggu diluar, saksi tidak tahu apa yang dibicarakan dalam ruang PPAT tersebut, yang saksi tahu hanya mau transaksi jual beli di atas mobil karena Ibu Haryono membawa

Hal. 101 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



sertipikat ;-----  
-----

2. Saksi Jerry Farolan, menerangkan yang pada pokoknya  
sebagai berikut : -----

- Bahwa, saksi menyatakan kenal dengan Pak Steven Widjaja sejak tahun 2009 ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan mengetahui sertipikat No 15 dikasih fotocopy sertipikat tersebut oleh Pak H Afif Hadi dan kawan-kawan dan dan Pak H. Afif Hadi bilang mau menjual tanah dan saksi diberi fotocopy sertipikat, tanggal ketemu saksi lupa dan bertemu di rest area sentul ;-----  
-----

- Bahwa, saksi menyatakan lokasi objek sengketa dipinggir kali dan saksi pergi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan dibukalah peta dan sertipikat oleh pegawai Pertanahan dan memang tanah itu terletak dipinggir kali dan menurut keterangan pegawai



Pertanahan memang benar

lokasinya;-----

- Bahwa, saksi menyatakan pada saat pengecekan lokasi Fotocopy SHMnya yang dibawa ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan pegawai Pertanahan Kabupaten Bogor membuka peta besar dan nama pegawai pertanahan saksi lupa ;-
- Bahwa, saksi menyatakan tidak mengetahui nomor Akta Jual Beli atas nama Pak Haryono ;

-----  
-----

Selengkapnya mengenai keterangan saksi-saksi tersebut merujuk kepada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Saksi, walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim di persidangan ;

-----  
-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat pada persidangan tanggal 12 Januari 2016 telah mengajukan

Hal. 103 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Kesimpulan masing - masing tertanggal 12 Januari 2015 serta Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 12 Januari 2016 melalui Sub Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 13 Januari 2016, yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ; --

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi, yang pada akhirnya mohon Putusan ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dalam Putusan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;  
-----

## ----- **TENTANG PERTIMBANGAN** **HUKUM** -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah mengajukan tuntutan pembatalan atau dinyatakan tidak sah Keputusan Tergugat berupa Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor: 15/Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas : 14.000 M<sup>2</sup> (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, Tergugat telah mengajukan eksepsi dengan menyatakan pada pokoknya bahwa gugatan Para Penggugat mempermasalahkan tuntutan pokok berupa tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah sehingga karena gugatan didasarkan pada pokok persoalan masalah alas hak yang menjadi dasar kepemilikan atas suatu bidang tanah, maka hal tersebut merupakan wewenang peradilan umum/peradilan perdata, karena itu Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadili sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa selain itu, Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara (kompetensi absolut);-----

----

Hal. 105 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



Bahwa, Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya kepemilikan/penguasaan atas objek sengketa *a quo* berdasarkan jual beli, sehingga hal tersebut menyangkut sengketa perdata terkait kepemilikan (hak) yang bukan menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara tetapi wewenang Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;-----

2. Objek gugatan bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;-----

Bahwa, berdasarkan gugatan Para Penggugat, jelas dan terang bahwa Para Penggugat mengakui bahwa Tergugat belum mengeluarkan suatu keputusan yang bersifat final terhadap permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, namun hanya belum mendapat respon/tanggapan dari Tergugat sehingga belum memenuhi suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat menjadi objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

3. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);-----



- Gugatan kabur karena mencampuradukkan sengketa kepemilikan tanah yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dengan sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

-----

- Gugatan kabur karena mencampuradukkan antara kesalahan administrasi dengan kesalahan yang dilakukan oleh penguasa (*onrechmatige overheidsdaadzaken*);-----

4. Gugatan Para Penggugat prematur sebab tanah yang diklaim Para Penggugat belum ada Putusan Pengadilan yang menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dan belum ada penolakan dari Badan Pertanahan, di mana Para Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang telah tercatat ke dalam objek sengketa merupakan warisan dari orang tua Para Penggugat yang didapat melalui jual beli dari seseorang bernama Haryono, tetapi tidak ada satu putusan pengadilan yang menyatakan bukti kepemilikan tanah Para Penggugat tersebut adalah sah dan menyatakan orang tua Para Penggugat sebagai pemilik yang telah membeli dari pemilik yang sah;-----

5. Gugatan Para Penggugat telah melampaui batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk dapat diajukannya

Hal. 107 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena Para Penggugat telah salah menafsirkan tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan waktu sembilan puluh hari tersebut dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, bukan sejak diketahui oleh Para Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, di dalam Repliknya, Para Penggugat telah membantahnya dengan menyatakan pada pokoknya bahwa yang digugat di Peradilan Tata Usaha Negara bukan mengenai keabsahan kepemilikan bidang tanah sebagaimana dalil eksepsi karena keabsahan kepemilikan Para Penggugat atas tanah sudah final dan selesai, tetapi yang digugat Para Penggugat adalah tindakan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15/Desa Sentul,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor DI208:20839/2012 oleh  
Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang secara tidak  
hati-hati dan tidak cermat melakukan pencatatan peralihan hak  
dari semula atas nama Haryono menjadi atas nama Steven  
Widjaja, tindakan pencatatan mana merupakan wewenang  
Peradilan Tata Usaha  
Negara;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut,  
Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan  
Dupliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap  
mempertahankan dalil-dalil  
eksepsinya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II  
Intervensi mengajukan eksepsi, maka sebelum  
mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis  
Hakim (selanjutnya disebut "Majelis") akan mempertimbangkan  
eksepsi Tergugat dan Tergugat II  
Intervensi;-----

**DALAM**

**EKSEPSI ;**-----

Hal. 109 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/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)



Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan beberapa eksepsi, dan oleh karena dalam pengajuan suatu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara selain memperlmasalahakan pokok sengketa juga wajib dipenuhi ketentuan-ketentuan formal beracara termasuk di antaranya mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan, maka setelah mempelajari dengan seksama surat gugatan, eksepsi dan jawaban serta seluruh proses jawab-jawab serta pembuktian antara Para Penggugat dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi sebagaimana tersebut di atas, karena Tergugat II Intervensi di antaranya mengajukan eksepsi mengenai daluarsanya tenggang waktu pengajuan gugatan oleh Para Penggugat, sehingga walaupun sengketa *a quo* telah melalui pemeriksaan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan juga melalui Pemeriksaan Persiapan oleh Majelis, akan tetapi tetap menjadi kewajiban Majelis untuk memeriksa segi tenggang waktu pengajuan gugatan, apalagi alat-alat bukti secara lengkap baru diajukan pada tahap pembuktian di persidangan yang terbuka untuk umum, sehingga terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan eksepsi perihal tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa terkait tenggang waktu pengajuan gugatan, Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa pengajuan



gugatan oleh Para Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk dapat diajukannya gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena menurut Tergugat II Intervensi, tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, bukan sejak diketahui oleh Para Penggugat;-----

-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut, selanjutnya Majelis mempertimbangkannya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyebutkan bahwa: “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;-----

Hal. 111 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG





Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-2 yang dihubungkan dengan bukti surat T.II-Int-4 berupa Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik pengganti yang memuat pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor 15/Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, DI 208:20839/2012, tanggal pencatatan peralihan 21 Maret 2012, tanggal penerbitan sertipikat pengganti karena blangko lama 5 Juni 2012, seluas 14.000 M<sup>2</sup> (empat belas ribu meter persegi), dari pemegang hak semula atas nama Haryono menjadi atas nama Steven Widjaja (Tergugat II Intervensi), yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, ternyata objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat untuk Tergugat II Intervensi, maka terhadap objek sengketa *a quo* Para Penggugat bukan berkedudukan sebagai pihak yang dituju oleh objek sengketa *a quo*, karena itu tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Para Penggugat berpedoman pada Yurisprudensi tetap, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994 dalam perkara Jalan Sabang Jakarta jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yang kaidah hukumnya bahwa bagi pihak atau orang yang tidak dituju secara langsung (pihak ketiga), tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan pihak ketiga merasakan kepentingannya dirugikan oleh surat keputusan objek sengketa atau sejak kapan pihak ketiga





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui surat keputusan objek sengketa *a quo* secara resmi menurut hukum. Kaidah hukum dalam putusan tersebut kemudian secara konsisten diikuti oleh putusan-putusan Mahkamah Agung berikutnya di antaranya yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002;-----

Menimbang, bahwa Yurisprudensi berdasarkan berbagai putusan Mahkamah Agung di atas selaras dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada bagian V angka 3, yang menyatakan pula bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut, sehingga Majelis tidak sependapat dengan dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan oleh Para Penggugat dihitung sejak diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha

Hal. 113 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara;-----

--

Menimbang bahwa, menurut Majelis, karena Para Penggugat bukan sebagai pihak yang dituju oleh objek sengketa *a quo* tetapi sebagai pihak ketiga, sehingga tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Para Penggugat adalah sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh objek sengketa atau sejak mengetahui adanya objek sengketa, karena itu selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan kapan Para Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh objek sengketa atau mengetahui adanya objek sengketa tersebut;-----

-----

Menimbang, bahwa di dalam surat gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 18 Juni 2015 atau tepatnya pada saat diajukan “Mediasi” dan sidang di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Selasa, tanggal 15 September 2015 dengan acara sidang “Perbaikan Surat Gugatan dan Surat Kuasa” sehingga gugatannya belum melewati tenggang waktu pengajuan gugatan;-----

-----

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



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Para Penggugat bertanda PP-2D berupa surat dari Kuasa Para Penggugat kepada Tergugat No.: 09/KHP-P/IV/22.IV/2015 tanggal 22 April 2015 perihal Pembatalan Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti yang hilang No. 15/Desa Sentul/1976, dan berdasarkan stempel penerimaan surat dari Tergugat, surat tersebut telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 22 April 2015, ternyata sesuai dengan isi surat, Para Penggugat telah mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti yang hilang No. 15/Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi/GS tanggal 7 Januari 1976, No. 44/1976, luas 14.000 m<sup>2</sup> (empat belas ribu meter persegi) atas nama Haryono dan/atau Steven Widjaja, maka Majelis memperoleh fakta bahwa senyatanya Para Penggugat telah mengetahui adanya pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti yang hilang No. 15/Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor oleh Tergugat dari Haryono kepada Steven Widjaja (Tergugat II Intervensi) sejak tanggal 22 April 2015 tersebut karena di dalam surat permohonan pembatalan tersebut Para Penggugat telah mengetahui bahwa telah terjadi pencatatan peralihan hak oleh Tergugat ke atas nama Steven Widjaja (Tergugat II Intervensi) sehingga kemudian pada tanggal 22 April 2015 tersebut telah mengajukan permohonan pembatalan sertipikat Hak Milik/SHM

Hal. 115 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pengganti yang hilang No. 15/Desa Sentul/1976 atas nama Haryono dan/atau Steven Widjaja;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis juga berpedoman pada 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 menggariskan ketentuan bahwa: "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi", karena itu dengan merujuk pada ketentuan di atas, maka pihak yang dapat mempermasalahkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah pihak yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, sehingga dengan adanya fakta bahwa Para Penggugat telah pernah mengajukan permohonan kepada Tergugat perihal pembatalan Sertipikat Hak Milik/SHM pengganti yang hilang No. 15/Desa Sentul/1976 atas nama Haryono dan/atau Steven Widjaja yang di dalamnya memuat pencatatan peralihan hak dari Haryono kepada Steven Widjaja dengan tanggal peralihan 21-03-2012 dan tanggal penerbitan oleh Tergugat adalah 05-06-2012, maka sejak tanggal 22 April

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



2015 tersebut, Para Penggugat telah merasa kepentingannya dirugikan oleh adanya objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa oleh karena kaidah hukum dalam Yurisprudensi terkait tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana tersebut di atas maupun di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada bagian V angka 3, yang pada pokoknya menyatakan bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut, maka dengan mengajukan surat permohonan kepada Tergugat perihal pembatalan Sertipikat Hak Milik/SHM pengganti yang hilang No. 15/Desa Sentul/1976 atas nama Haryono dan/ata Steven Widjaja yang di dalamnya memuat pencatatan peralihan hak dari Haryono kepada Steven Widjaja, Majelis menarik kesimpulan bahwa Para Penggugat telah merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya objek sengketa yang memuat peralihan hak dari Haryono kepada Steven Widjaja sejak tanggal 22 April 2015 tersebut, dan dalam hal ini Majelis tidak sependapat

Hal. 117 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dalil Para Penggugat yang menyatakan baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 18 Juni 2015 atau pada saat diajukan “Mediasi” dan sidang di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Selasa, tanggal 15 September 2015 dengan acara sidang Perbaikan Surat Gugatan dan Surat Kuasa, karena itu seharusnya Para Penggugat memperhitungkan dan mempertimbangkan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara agar tidak melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) terhitung sejak tanggal 22 April 2015 tersebut;-----

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan di atas Majelis berpendapat bahwa Para Penggugat telah merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui objek sengketa a quo pada tanggal 22 April 2015 sejak diajukannya permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik/ SHM Pengganti yang hilang No. 15/Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi/GS tanggal 7 Januari 1976, No. 44/1976, luas 14.000 m<sup>2</sup> (empat belas ribu meter persegi), sementara gugatan Para Penggugat diajukan dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 24 Agustus 2015, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat diajukan 124 (seratus dua puluh empat) hari sejak diketahuinya objek sengketa oleh Para Penggugat, karena itu gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu 90

### 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

(sembilan puluh hari) pengajuan gugatan oleh pihak ketiga sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Yurisprudensi Tetap dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka Majelis berpendapat bahwa oleh karena pengajuan gugatan Para Penggugat telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan (daluarsa), maka eksepsi Tergugat II Intervensi perihal pengajuan gugatan yang telah melewati tenggang waktu adalah patut dan adil untuk dikabulkan;-----

-----  
Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi perihal lewat waktunya tenggang waktu pengajuan gugatan dikabulkan, maka dalil-dalil lainnya dalam eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan dan diberikan penilaian hukum lagi;-----

-----

Hal. 119 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/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)





**DALAM**

**POKOK**

**PERKARA:**-----

-----

Menimbang, bahwa oleh karena pengajuan gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan, maka terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan, dan meskipun Majelis tidak mempertimbangkan pokok sengketa, tetapi dengan merujuk kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Lampiran Rumusan Hasil Rapat Pleno pada Kamar Chandra (Tata Usaha Negara) yang menyatakan bahwa dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan telah lewat waktu, maka terhadap perkara Tata Usaha Negara yang demikian gugatannya ditolak, karena itu terhadap gugatan Para Penggugat juga dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak, maka permohonan Para Penggugat untuk menunda pemberlakuan keputusan objek sengketa tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi, dan menurut hukum harus dinyatakan ditolak ;---

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara





yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;-----

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan

Hal. 121 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG



perundang-undangan lain yang  
bersangkutan;-----  
-----

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

**I** :-----

**DALAM**

**PENUNDAAN** :-----  
-----

- Menolak Permohonan Para Penggugat untuk menunda pelaksanaan objek sengketa;---

**DALAM**

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

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi perihal pengajuan gugatan telah melampaui tenggang waktu (daluarsa);-----  
-----

**DALAM**

**POKOK**

**PERKARA**;-----  
-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para

Penggugat;-----

-----

- Membebankan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 275.000 (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari **Senin**, tanggal **18 Januari 2016**, oleh kami: **NELVY CHRISTIN,S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **RETNO NAWANGSIH, S.H.**, dan **INDAH MAYASARI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota.Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari:**Selasa**, tanggal **19 Januari 2016**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **NANANG EDI SUSANTO,S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ;-----

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM**

**KETUA MAJELIS**

Hal. 123 dari 124 hal. Putusan Nomor : 111/G/2015/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)



**RETNO NAWANGSIH, SH.**

**NELVY**

**CHRISTIN, SH, MH.**

**INDAH MAYASARI, SH. MH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**NANANG EDI SUSANTO, SH.**

**Perincian Biaya Perkara Nomor : 111/G/2015/PTUN-BDG:**

- Pendaftaran gugatan : Rp. 30.000,-
- ATK : Rp. 125.000,-
- Panggilan : Rp. 100.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Leges : Rp. 3.000,-
- Materai Penetapan : Rp. 6.000,-
- Materai Putusan: Rp. 6.000,-

**J U M L A H : Rp. 275.000,- (Dua ratus tujuh puluh lima  
ribu rupiah);-----**