



**PUTUSAN**

Nomor : 31/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 dalam tingkat pertama yang dilaksanakan di ruang sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung, dengan acara biasa telah memutus sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

**H. Risan Santoso**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Pangarengan, RT. 006 RW. 003, Desa Sukadaya, Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi ;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 038/KH/DD7A/II/2015 tertanggal 26 Pebruari 2015 telah memberikan kuasa kepada :-----

1. **Dase Dharmayadi, SH.** ;-----
2. **Aan Maulana, SH.** ;-----
3. **Nanang Kosim** ;-----

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat, Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada Kantor Dase Dharmayadi, SH. & Associates, beralamat di Jalan Ki Hajar Dewantara Nomor 57, Cikarang – Bekasi. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;-----

M E L A W A N

**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi**, berkedudukan di Kompleks Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B4, Kabupaten Bekasi. Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 281/SK/III/2015 tertanggal 16 maret 2015 telah memberikan Kuasa kepada :-----

1. **Daryoto, SH.** (Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi) ;-----
2. **Sri Haria Maniati, SH.,MH.** (Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi) ;-----
  3. **Dindin Saripudin, SH.** (Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi) ;-----
  4. **Labi Ranggina, SH.** (Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi) ;-----
- Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, beralamat kantor di Kompleks Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B4, Kabupaten Bekasi. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ;-----

1. Telah membaca berkas perkara Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG ;-----
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 31/PEN.DIS/2015/PTUN-BDG, tertanggal 27 Pebruari 2015, tentang Lolos Dismissal ;-----
3. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 31/PEN.MH/2015/PTUN-BDG, tertanggal 27 Pebruari 2015 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini ;-----
4. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 31/PEN.Pan.P/2015/PTUN-BDG, tertanggal 27 Pebruari 2015 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;-----
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 31/PEN.PP/2015/PTUN-BDG, tertanggal 02 Maret 2015, tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;-----
6. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 31/PEN.HS/2015/

halaman 2 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTUN-BDG, tertanggal 01 April 2015, tentang Penetapan Hari Sidang ;-----

7. Telah membaca Bukti-Bukti Surat, mendengarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Para Pihak dipersidangan ; -----

## ----- TENTANG DUDUKNYA SENGKETA -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa Hukumnya tertanggal 27 Pebruari 2015, telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 27 Pebruari 2015, dengan Register perkara Nomor: 31/G/2015/PTUN-BDG, dan telah dilakukan perbaikan secara formal oleh Kuasa Hukum Penggugat pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 01 April 2015, dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

### **Objek Gugatan** :-----

- Bahwa yang menjadi “Obyek Sengketa” dalam perkara ini adalah penerbitan surat Keputusan Tergugat berupa :-----

“Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 59/Desa Sukaraya tanggal 4-12-1973 Gambar Situasi Nomor: 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup>, atas nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt. 03/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi” ;-----

### **Pengajuan Gugatan Dalam Tenggang Waktu** ;-----

Bahwa terhadap adanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 59/Desa Sukaraya tanggal 4-12-1973 Gambar Situasi Nomor: 2514/1973 seluas 8.815 M<sup>2</sup> atas nama Gunadi Gunawan, yang diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat mengetahui secara pasti objek sengketa pada tanggal 7 Pebruari 2015 ketika adanya surat keterangan dari Tergugat pada saat pengajuan pendaftaran untuk penerbitan Sertipikat sebagaimana dimaksud di atas. Sehingga Penggugat mendaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung, masih dalam tenggang waktu

halaman 3 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



90 (sembilan puluh) hari dan karenanya, memenuhi unsur Pasal 55 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) ;-----

“Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara” ;-----

**Keputusan Tergugat Konkret, Individual Dan Final ;-----**

Bahwa keputusan Aquo yang diterbitkan oleh Tergugat, merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individu dan final yang menimbulkan akibat hukum, sehingga memenuhi unsur Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), yaitu :-----

**Konkret** : Surat keputusan Tergugat (Obyek sengketa) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 59/Desa Sukaraya, tanggal 4-12-1973, Gambar Situasi Nomor: 2514/1973, luas 8.815 M<sup>2</sup>, atas Nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt. 03/03 Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan tanda bukti hak yang berwujud, berdiri di atas tanah milik Penggugat, yang menimbulkan akibat hukum merugikan Penggugat secara nyata/konkret ;-----

**Individual** : Selain merugikan Penggugat secara konkret juga keputusan Aquo yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 59/Desa Sukaraya, tanggal 4-12-1973, Gambar Situasi Nomor: 2514/1973 atas Nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt. 03/03 Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi adalah berkaitan langsung dengan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat in casu sebagai pemegang hak atas bidang tanah Girik C Nomor: 104 Persil 19, luas 6.440 M<sup>2</sup> atas nama Ningrat Bin Aspura ;-----

**Final** : Juga surat-surat Aquo yang diterbitkan oleh Tergugat telah definitif/final sehingga menimbulkan akibat Hukum kepada Penggugat di mana hak-hak Penggugat atas bidang tanah tersebut menjadi hilang ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Adapun Dasar Diajukan Gugatan Ini Adalah Sebagai Berikut :-----

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah hak milik adat yang diperoleh dari Pembelian dari ahli waris Ningrat bin Aspura tanggal 13 Nopember 2013, Akta Jual Beli Nomor: 001/2013 PPAT Camat Karang Bahagia dengan Girik C Nomor: 104 Persil 19, luas 6.410 M<sup>2</sup> atas nama Ningrat bin Aspura terletak di Kp. Sukamantri Rt. 03/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut :-----
  - Sebelah Utara : H. Marjuki ;-----
  - Sebelah Timur : Jalan Raya ;-----
  - Sebelah Barat : Perum Unilever ;-----
  - Sebelah Selatan : Perum Unilever ;-----
2. Bahwa Penggugat sebagai Pemilik Tanah Girik C Nomor: 104 Persil 19 luas 6.410 M<sup>2</sup>, bahwa terhadap tanah tersebut saat ini fisiknya tetap dikuasai dan terdaftar sebagai hak milik atas nama Penggugat dan telah dibangun beberapa bangunan rumah permanen, serta hampir 60 % dari luas tersebut telah dibangun rumah permanen ;-----
3. Bahwa oleh karenanya adanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 59/Desa Sukaraya tanggal 4-12-1973 Gambar Situasi Nomor: 2514/1973 seluas 8.815 M<sup>2</sup>, atas nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt. 03/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi tersebut yang diterbitkan oleh Tergugat di atas tanah milik Penggugat, maka hal ini menimbulkan kepentingan Penggugat yang dirugikan, sehingga menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), Keputusan Tergugat "Harus dinyatakan batal atau tidak sah" karena menimbulkan kepentingan Penggugat yang dirugikan ;-----

## Tentang Pokok Permasalahan ;-----

4. Bahwa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan/perolehan hak/penguasaan fisik atas tanah hak milik adat kohir C Nomor: 104 persil 19, luas 6.410 M<sup>2</sup> (enam

halaman 5 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu empat ratus sepuluh meter persegi), dengan batas-batas sekarang yaitu :  
sebelah Utara tanah H. Marjuki, sebelah Timur jalan raya, sebelah Barat  
Perum Unilever, sebelah Selatan Jalan Perum Unilever, sesuai alat bukti  
berupa Girik atas nama Ningrat bin Aspura, Girik C Nomor: 104, persil 19,  
yang terletak di Kampung Sukamantri Rt. 03/03, Desa Sukaraya, Kecamatan  
Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, adalah tanah milik Penggugat, yang  
hingga sekarang Penggugat kuasai fisik dan terdaftar sebagai hak milik atas  
nama Penggugat, yang Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli (AJB)  
dihadapan camat/PPAT Majudu Sarjana Sosial, Camat Kecamatan Karang  
Bahagia, tanggal 13 Nopember 2013 Nomor: 001/2013, yaitu melalui peralihan  
hak karena "Jual Beli" dari para ahli waris Ningrat bin Aspura ;-----

5. Bahwa sebelum Penggugat mengadakan perikatan jual beli dengan para ahli  
waris Ningrat bin Aspura selaku pemegang hak atas bidang tanah milik adat  
kahir C Nomor: 104 persil 18, seluas 6.410 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung  
Sukamantri Rt. 03/03, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia,  
Kabupaten Bekasi tersebut, maka Penggugat terlebih dahulu telah meneliti  
"bukti-bukti" pemilikan/penguasaan tanah tersebut, yaitu antara lain :-----

(1) Girik atas nama Ningrat bin Aspura kohir C Nomor: 104, persil 19, yang terletak  
di Kampung Sukamantri Rt. 03/03, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia,  
Kabupaten Bekasi ;-----

(2) Surat Keterangan Waris tertanggal 16 September 2013, yang disaksikan dan  
dibenarkan oleh Ketua RT. 03, serta diketahui oleh Kepala Desa Sukaraya sesuai  
nomor registrasi Desa Nomor: 594/16/IX/2013 tanggal 05-09-2013 dan registrasi  
Camat Karang Bahagia Nomor: 474.33/86/IX/2013 ;-----

(3) Surat Keterangan Kepala Desa, Desa Sukaraya Nomor: 474.3/17/Kesra/V/2013,  
tanggal 30-05-2013, yang menerangkan bahwa Ningrat bin Aspura telah  
meninggal dunia yaitu pada tanggal 03-06-1963, di rumah karena sakit ;-----

6. Bahwa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan/penguasaan atas bidang tanah  
tersebut, menjelaskan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah, dengan

halaman 6 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prosedur perolehan hak yang sah melalui peralihan hak karena jual beli dari ahli waris Ningrat bin Aspura tanggal 13 Nopember 2013, dan sekarang Penggugat menguasai fisik atas bidang tanah tersebut dengan rumah permanen dan hampir mencapai 70 % dari luas tersebut telah menjadi bangunan rumah permanen yang diketuai oleh RT. 03, RW. 03, Kepala Desa Sukaraya, semua pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut, tanpa adanya gangguan dan/atau keberatan dari pihak manapun, demikian pula ahli waris menguasai Fisik tanah tersebut dari dahulu, hingga beralih kepada Penggugat melalui Jual Beli, bahwa selama ini tidak pernah ada siapapun termasuk Tergugat melakukan pengukuran atau pematokan atas tanah tersebut, akan tetapi pada saat Penggugat mengajukan pendaftaran tanah untuk penerbitan Sertipikat atas nama Penggugat pada 17 Nopember 2013 dengan nomor berkas permohonan Nomor: 123335/2013 atas tanah aquo Tergugat menerangkan di atas tanah tersebut telah terbit Sertipikat tahun 1973 atas nama Gunadi Gunawan, padahal selama tanah itu dikuasai pemilik pertama Ningrat Bin Aspura atau ahli warisnya tidak pernah ada pihak lain atau Tergugat melakukan pengukuran, pematokan terhadap tanah aquo ;-----

7. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 59/Sukaraya diperoleh Gunadi Gunawan dengan cara melalui lelang di Badan Pelelangan Negara ;-----
8. Bahwa dengan diterbitkannya oleh Tergugat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 59/Desa Sukaraya tanggal 6-12-1973 Gambar Situasi Nomor: 2514/1973, luas tanah 8.815 M<sup>2</sup>, atas nama Gunadi Gunawan terletak di Kp. Sukamantri Rt. 03/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi dengan tidak memperhatikan batas-batas tanah sebelahnya dan tidak melakukan pematokan atas batas tanah tersebut sehingga diletakkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 59 tanggal 4-12-1973 Gambar Situasi Nomor: 2514/1973 atas nama Gunadi Gunawan terletak di Kp. Sukamantri RT. 03/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, Diatas

halaman 7 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Milik Penggugat Girik C Nomor: 104 Persil 19, luas 6.410 M<sup>2</sup> atas nama Ningrat bin Aspura yang terletak di kp. Sukamantri Rt. 03/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, jelas Tergugat tidak mempertimbangkan asal usul tanah, penetapan batas, sehingga Tergugat melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah pada Pasal 3 ayat 2 tentang Pengukuran dan Pemetaan yang berbunyi sebagai berikut :-----

- Ayat (2) : Sebelum sebidang tanah diukur terlebih dahulu diadakan :-----
- Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan ;-----
  - Penetapan batas-batasnya ;-----

Pasal 3 ayat 5 sampai 7 tentang penetapan batas bidang-bidang tanah yang berbunyi sebagai berikut :-----

Ayat 5 : Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai ;-----

Ayat 6 : Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dan mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan ;-----

Ayat 7 : Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria ;-----

Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1965 :-----

Pasal 2 :-----  
Bagian c. Keterangan dari pemohon apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian, yaitu jika hal itu tidak ternyata dari tanda bukti hak tersebut di atas;-----

Pasal 3 :-----  
Bagian b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten wedana yang :-----

1. Membenarkan surat atau surat-surat tanda bukti hak tersebut ;-----
2. Menerangkan apakah tanahnya perumahan atau tanah pertanian ;-----
3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak, kalau ada disertai surat (surat jual beli tanahnya) ;-----

halaman 8 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



Pasal 4 :-----

Ayat 1. Didalam hal perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu pemindahan hak atas tanah pemberian hak baru atas tanah, penggadaian tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka permohonan penegasan konversi dan pendaftaran tersebut pasal 1 diajukan dengan perantaraan Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama dengan akta yang dibuat olehnya, yang membuktikan perbuatan hukum tersebut di atas. Didalam akta tersebut hak-hak itu disebut dengan nama bekas hak yang dimintakan penegasan konversinya ;-----

Pasal 5 :-----

Ayat 2. Mengenai hak-hak yang disebutkan dalam Pasal 3, maka penegasan dan pendaftaran itu dilakukan setelah permohonan yang bersangkutan diumumkan menurut ketentuan-ketentuan di dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yaitu di Kantor Kepala Asisten Wedana serta kalau perlu ditempat lain, selama 2 bulan berturut-turut ;-----

Pasal 7 :-----

Ayat 1. Mengenai hak-hak yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda buktinya, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 dan 3, maka atas permohonan yang berkepentingan diberikan pengakuan hak, atas dasar hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A Tersebut dalam Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor: SK 113/Ka/1961 (TLN Nomor 2334) ;-----

Pengakuan hak tersebut diberikan sesudah hasil pemeriksaan Panitia itu diumumkan selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa, Asisten Wedana dan Kepala Agraria daerah yang bersangkutan dan tidak ada yang menyatakan keberatan, baik mengenai haknya, siapa yang empunya maupun letak, luas dan batas-batas tanahnya ;-----

Bahwa seharusnya Tergugat sebelum menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan data dan serta pembuktian hak atas tanah serta penyajian data yuridis tanah, juga Tergugat seharusnya sebelum menerbitkan objek sengketa aquo meneliti tentang alas hak awal dari tanah milik adat tersebut yang akan ditingkatkan menjadi sertipikat Hak Milik ;-----

9. Bahwa berdasarkan fakta tersebut jelaslah Tergugat telah terbukti dalam



mengeluarkan keputusan aquo melalui cara-cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat 2, Pasal 3 ayat 5, Pasal 3 ayat 6, Pasal 3 ayat 7, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria tahun 1962 Pasal 2 bagian c, Pasal 3 bagian b, Pasal 4 ayat 1, Pasal 5 ayat 2, Pasal 7 ayat 1, telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah oleh Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 keputusan aquo haruslah dinyatakan “batal atau tidak sah” ;-----

## **Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (A.A.U.P.B) ;-----**

10. Bahwa keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 59/Desa Sukaraya tanggal 6-12-1973 Gambar Situasi Nomor: 2514/1973, luas tanah 8.815 M<sup>2</sup>, atas nama Gunadi Gunawan terletak di Kp. Sukamantri Rt. 03/03 Desa Sukaraya Kecamatan Karang Bahagia Kabupaten Bekasi bertentangan dengan Asas Keadilan dan Keadilan (A.A.U.P.B), khususnya Asas Kecermatan Formal, bahwa Tergugat tidak melakukan proses cermat dibuktikan dengan Tergugat menerbitkan objek sengketa tersebut tidak terlebih dahulu mengumpulkan data-data yang relevan maupun kepentingan yang tersangkut termasuk kepentingan pihak ketiga karena diatas tanah yang akan diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 59/Desa Sukaraya adalah tanah milik Penggugat sehingga bertentangan dengan Undang-undang Nomor: 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;-----
11. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, jelas tindakan Tergugat terbukti melanggar Asas Kecermatan Formal yang merupakan salah satu asas formal di dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (A.A.U.P.B) ;-----
12. Bahwa oleh karena keputusan Tergugat aquo bertentangan dengan Asas-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asas Umum Pemerintahan yang Baik (A.A.U.P.B), maka berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2009 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka keputusan aquo beralasan hukum dinyatakan "Batal atau Tidak Sah" ;-----

Berdasarkan uraian-uraian Penggugat tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan memutuskan perkara ini dengan putusan :-----

**Dalam Pokok Perkara** :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor: 59/Desa Sukaraya Tanggal 4-12-1973 Gambar Situasi Nomor: 2514/1973, luas 8.815 M<sup>2</sup>, atas nama Gunadi Gunawan terletak di Kp. Sukamantri RT. 03/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor: 59/Desa Sukaraya Tanggal 4-12-1973 Gambar Situasi Nomor: 2514/1973, luas 8.815 m<sup>2</sup>, atas nama Gunadi Gunawan terletak di Kp. Sukamantri RT. 03/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi ;-----
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama H. Risan Santoso yang dimohonkan Penggugat tanggal 17 Nopember 2013 No. Berkas permohonan 123335/2013 ;-----
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara atau :-----  
Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);-----

halaman 11 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 15 April 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

## I. Dalam Eksepsi :-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;-----

### 2. **Gugatan Lewat Waktu** ;-----

Bahwa gugatan lewat waktu sesuai Pasal 55 Undang-undang Nomor 5

Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyatakan :---

“Gugatan hanya dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;-----

3. Bahwa dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah berbunyi Sebagai berikut :-----

“dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang memperoleh hak atas tanah itu. Tidak lagi menuntut pihak lain yang mempunyai hak tersebut dalam waktu 5 (Lima) tahun sejak diberikannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut” ;-----

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

## II. Dalam Pokok Perkara :-----

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini ;-----

2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat ;-----

halaman 12 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 59 Desa Sukaraya dikeluarkan tanggal 04-12-1973 asal Konversi tanah milik adat C Nomor: 2670 dan Nomor: 1624 Persil 19 dan 89 jenis darat kelas II dan I, Gambar Situasi Nomor: 2514/1973 luas 8.815 M<sup>2</sup>, nama pemegang hak H. Benin bin Kanim yang merupakan tanda bukti hak milik sudah tepat dan benar karena sudah sesuai dengan prosedur dan tata laksana pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Konversi ;-----
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dinyatakan untuk permohonan sertipikat yang berasal dari tanah Milik Adat diumumkan selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Kepala Desa/Kelurahan, letak tanah untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya ;-----
5. Bahwa dengan jelas tanah dimaksud pada saat permohonan dan proses sertipikat bukan merupakan tanah sengketa dan dikuasai oleh orang lain yang didalilkan oleh Penggugat karena pada saat dilaksanakan pengumuman selama 60 (enam puluh) hari yang merasa punya kepentingan atas bidang tanah tersebut tidak ada yang mengajukan sanggahan maupun keberatan atas pendaftaran tanah atas nama H. Benin Bin Kanim ;-----
6. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 1986 Sertipikat Hak Milik Nomor: 59 Desa Sukaraya beralih haknya pada kepada Gunadi Gunawan berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 17/85/86 tanggal 26-02-1986 ;-----
7. Bahwa pada tanggal 17 November 2013 Saudara Risan Santoso mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui

halaman 13 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuan hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 001/2013 tanggal 13-11-2013 yang dibuat oleh Majudu, S.Sos Camat selaku PPAT Kecamatan Karang Bahagia Girik C Nomor: 104 Persil 19 atas tanah yang terletak di Kampung Sukamantri RT. 003/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi ;-----

8. Bahwa Tergugat telah menindak lanjuti dengan mengundang para pihak untuk mediasi pada tanggal 29-04-2014, tanggal 14-05-2014 dan tanggal 17-07-2014 untuk mencari penyelesaian namun tidak tercapai kesepakatan;
9. Bahwa Tergugat mengeluarkan surat pemberitahuan tanggal 24-02-2015 Nomor: 144/600-32.16/II/2015 yang ditujukan kepada saudara Risan Santoso dan Gunadi Gunawan yang intinya karena permasalahan tersebut tidak bisa diselesaikan dengan mediasi maka disarankan agar menempuh proses hukum dengan mengajukan gugatan melalui lembaga peradilan ;-----
10. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-32/PJ.6/1993 tentang Tindak lanjut larangan penerbitan girik, kekitir, petuk D, keterangan obyek pajak. Bahwa girik/kekitir/petuk D/daftar keterangan obyek pajak tidak berlaku lagi ;-----
11. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 59 Desa Sukaraya atas nama Gunadi Gunawan sudah sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku serta sesuai dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik ;-----
12. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 59 Desa Sukaraya sudah terpenuhi data fisik dan yuridisnya. Di mana data yuridis sesuai dengan bukti-bukti yang dilampirkan oleh pemohon disertai dengan keterangan Kepala Desa yang menguatkan atas data fisik dan yuridis mengenai bidang tanah tersebut. Karena yang mengetahui dan mempunyai kewenangan mengeluarkan data mengenai nama pemilik letter C maupun persil sesuai catatan yang ada di Buku Desa setempat ;-----
13. Bahwa berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria bukti kepemilikan yang

halaman 14 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah adalah sertipikat merupakan alat bukti yang paling kuat dan merupakan tanda bukti hak atas tanah sebagai pemilik tanah tersebut, sertipikat mempunyai keunggulan apabila dibandingkan dengan alat bukti lain, hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :-----

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” ;---

- 14. Bahwa dikeluarkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 59 Desa Sukaraya oleh Tergugat atas nama Gunadi Gunawan sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Konversi Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB “Azas-azas Umum Pemerintahan Negara yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme ;-----

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam pokok perkara dengan menolak gugatan Penggugat dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

**I. Dalam Eksepsi :-----**

- 1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat ;-----
- 2. Menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

**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)



II. Dalam Pokok Perkara :-----

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 59 Desa Sukaraya sah dan mempunyai kekuatan hukum ;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;-----  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya et aequo et bono ;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 23 April 2015. Sedangkan atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 29 April 2015, yang masing-masing isi selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat Putusan, Berita Acara Persidangan tersebut dianggap telah termuat dan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim telah dipanggil secara patut Pihak Ketiga bernama Gunadi Gunawan selaku pemegang sertipikat objek sengketa yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini, dan Pihak Ketiga telah hadir dalam persidangan tanggal 15 April 2015 dan kepadanya oleh Majelis Hakim telah diberitahukan adanya gugatan Penggugat serta diberitahukan pula hak-hak dari Pihak Ketiga tersebut sebagaimana dimaksud oleh Pasal 83 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa atas penjelasan dari Majelis Hakim tersebut Pihak Ketiga secara lisan menyatakan tidak akan turut serta sebagai pihak dalam perkara aquo, dan menyatakan tergantung kepada Tergugat saja ;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat secara lisan kepada Pihak Ketiga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyarankan untuk turut serta sebagai pihak dalam perkara aquo ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 28, adalah sebagai berikut :-----

1. P – 1 : Fotocopy Hak Milik Nomor: 59/Desa Sukaraya, diterbitkan tanggal 4 Desember 1973, asal persil Konversi C Nomor: 2670 dan Nomor: 1624, Gambar Situasi Nomor: 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup>, atas nama Gunadi Gunawan (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;-----
2. P – 2 : Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 001/2013 tertanggal 13 Nopember 2013 (fotocopy sesuai dengan salinan asli) ;-----
3. P – 3 a : Fotocopy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Desa Suka Raja, Kecamatan Tjekarang, Kawedanaan Tjekarang, Kabupaten Bekasi, Propinsi Djawa Barat, atas nama Wajib Pajak Ningrat Bin Aspura Nomor: 104 (fotocopy sesuai fotocopy legalisir) ;-----
4. P – 3 b : Fotocopy Girik C Nomor: 104 atas nama Ningrat Aspura (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
5. P – 4 a : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 beserta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2013 atas nama wajib pajak Ningrat Bin Aspura (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
6. P – 4 b : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2014 atas nama wajib pajak Risan Santoso (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
7. P – 5 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi

halaman 17 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan Tahun 2013 atas nama wajib pajak Risan Santoso (fotocopy sesuai fotocopy) ;-----

8. P – 6 : Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 475/27/Sket/VIII/2014 tertanggal 18 Agustus 2014 dari Kepala Desa Sukaraya, Kecamatan Karangbahagia, Kabupaten Bekasi tentang Persil 07 C Desa Nomor: 2670 atas nama Aning Jipan (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
9. P – 7 : Fotocopy Letter C Nomor: 2670 atas nama Aning Djipan (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
10. P – 8 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama wajib pajak Aning Jipan dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 atas nama wajib pajak Aning Jipan (fotocopy sesuai fotocopy) ;-----
11. P – 9 : Fotocopy Daftar Pajak Desa Sukaraya atas nama Aning Jipan, objek pajak terletak di Kp. Kandang (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
12. P – 10 : Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 475/29/Sket/VIII/2014 tertanggal 18 Agustus 2014 dari Kepala Desa Sukaraya, Kecamatan Karangbahagia, Kabupaten Bekasi tentang Persil 89 C Desa Nomor: 1624 atas nama Benin Bin Kanim (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
13. P – 11 : Fotocopy Letter C Nomor: 1624 atas nama Benin Bin Kanim (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
14. P – 12 : Fotocopy Daftar Pajak Desa Sukaraya atas nama H. Benih HK, objek pajak terletak di Kp. Sukamantri (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----

halaman 18 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. P – 13 : Foto gambar situasi tanah milik Penggugat dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 59 atas nama Gunadi Gunawan (fotocopy asli) ;-----
16. P – 14 : Fotocopy foto-foto lokasi tanah milik Penggugat yang telah dibangun rumah-rumah permanen (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
17. P – 15 : Fotocopy Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan : 123335/2013 tertanggal 16 Desember 2013 atas nama Pemohon Risan Santoso (fotocopy dari fotocopy);-----
18. P – 16 : Fotocopy Surat Permohonan Penerbitan Sertipikat atas nama Pemohon Risan Santoso kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (fotocopy dari fotocopy) ;-----
19. P – 17 : Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 17 Nopember 2013 oleh Risan Santoso diketahui oleh Kepala Desa Sukaraya (fotocopy dari fotocopy) ;-----
20. P – 18 : Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Sukaraya tertanggal 17 Nopember 2013 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
21. P – 19 : Fotocopy Surat Pernyataan Risan Santoso tertanggal 25 Nopember 2013 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
22. P – 20 : Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) (fotocopy dari fotocopy) ;-----
23. P – 21 : Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) Tahun 2013 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
24. P – 22 : Fotocopy Surat Permohonan Pengukuran tertanggal 15 Nopember 2013 yang diajukan oleh Risan Santoso

halaman 19 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotocopy dari fotocopy) ;-----

25. P – 23 : Fotocopy Surat Pernyataan Risan Santoso tertanggal 02 Desember 2013 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
26. P – 24 : Fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/17/Kesra/V/2013 atas nama Ningrat Bin Aspura (fotocopy dari fotocopy) ;-----
27. P – 25 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Risan Santoso (fotocopy dari fotocopy) ;-----
28. P – 26 : Fotocopy Surat Keterangan Waris Almarhum Ningrat bin Aspura (fotocopy dari fotocopy) ;-----
29. P – 27 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Salim (fotocopy dari fotocopy) ;-----
30. P – 28 : Fotocopy foto bangunan KUD milik Pemerintah Kabupaten Bekasi dan foto rumah peninggalan Ningrat bin Aspura serta makam Ningrat bin Aspura beserta ahli warisnya (fotocopy dari fotocopy) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 22, adalah sebagai berikut :-----

1. T – 1 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor: 59/Sukaraya, Gambar Situasi Nomor 2514/1973 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
2. T – 2 : Fotocopy Gambar Situasi Nomor: 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup>, atas nama H. Benin H.K. (fotocopy sesuai dengan asli) ;
3. T – 3 : Fotocopy Surat Permohonan Conversi Hak Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria dari H. Benin Bin H.

halaman 20 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kanim tertanggal 8 September 1973 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----

4. T – 4 : Fotocopy Surat Keterangan dan pernyataan yang dibuat oleh H. Benin bin H. Kanim tertanggal 8 September 1973 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
5. T – 5 : Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Sukaraya Kecamatan Cikarang tertanggal 8 Nopember 1973 diketahui oleh Assisten Wedana Cikarang Nomor: 75/1973 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
6. T – 6 : Fotocopy Pengumuman tertanggal 8 September 1973, diketahui oleh Kepala Desa Sukaraya dan Assisten Wedana Cikarang (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
7. T – 7 : Fotocopy Surat Pernyataan Penunjukkan Batas dan Luas oleh H. Benin bin H. Kanim tertanggal 8 Nopember 1973 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
8. T – 8 : Fotocopy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah buku Penetapan Huruf C Nomor: 2670, atas nama H. Benin bin H. Kanim (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
9. T – 9 : Fotocopy Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia atas nama Benin bin Kanim (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
10. T – 10 : Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 001/2013 tanggal 13 Nopember 2013 antara Tuan Salam dan Tuan Salim bertindak atas nama Almarhum Ningrat bin Aspura (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
11. T - 11 : Fotocopy Surat Keterangan Waris Almarhum Ningrat bin Aspura (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----

halaman 21 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. T – 12 : Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
13. T – 13 : Fotocopy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Desa Suka raja, Kecamatan Tjkarang atas nama wajib pajak Ningrat bin Aspura (fotocopy sesuai dengan legalisir Desa Sukaraya) ;-----
14. T – 14 : Fotocopy Surat Permohonan Pendaftaran Sertipikat Hak Milik atas nama Risan Santoso tertanggal 17 Nopember 2013 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
15. T – 15 : Fotocopy Surat Pernyataan lokasi tanah tidak dalam keadaan sengketa, tertanggal 17 Nopember 2013 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
16. T – 16 : Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 15 Nopember 2013 oleh Salim bin Ningrat (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
17. T – 17 : Fotocopy Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sukaraya tertanggal 17 Nopember 2013 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
18. T – 18 : Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Sukaraya tertanggal 17 Nopember 2013 (fotocopy sesuai dengan asli);-----
19. T – 19 : Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 25 Nopember 2013 dari Risan Santoso (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
20. T – 20 : Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor: 376/2011, NIB : 10051001.14731 tertanggal 26 Pebruari 2014 (fotocopy) ;----
21. T – 21 : Fotocopy Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 248/Peng-32.16/II/2014 tanggal 27 Pebruari 2014 (fotocopy

halaman 22 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan asli) ;-----

22. T – 22 : Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 17/85/1986 tertanggal 26  
Pebruari 1986 (fotocopy dari fotocopy) ;-----

Bahwa, oleh Majelis Hakim kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan, dan Pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu ;-----

1. **Salim Bin Ningrat** ;-----

Yang di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :-

- Bahwa menurut saksi Ningrat bin Aspura adalah ayah/orangtua saksi yang mempunyai tanah di Desa Sukaraya dengan girik Nomor: 104, Persil 19 ;-----
- Bahwa menurut saksi, Ningrat bin Aspura wafat pada Tahun 1963 dan dimakamkan ditanah itu juga ;-----
- Bahwa menurut saksi tanah tersebut sudah dijual kepada Haji Risan, dan sebelahnyanya masih ditempati ;-----
- Bahwa menurut saksi dulu ada rumah saksi di situ dan sekarang dibongkar atau tidak ada lagi karena sudah dijual, yang ada hanya rumah Salam dekat makam/kuburan ;-----
- Bahwa menurut saksi, saksi lahir dan besar di tanah objek sengketa, yaitu dari Tahun 1945 hingga sekitar Tahun 1970, setelah saksi menikah saksi pindah ke Pelaukan ;-----
- Bahwa, menurut saksi, selama saksi tinggal di sana tidak pernah ada pengukuran baik dari BPN ataupun orang lain ;-----
- Bahwa, menurut saksi di daerah tanah objek sengketa ada tanah wakaf yang juga milik Ningrat bin Aspura, yang menjadi pemakaman keluarga, tetapi sekarang tanah tersebut telah terpisah dari tanah yang dijual ;-----
- Bahwa, saksi tidak tahu tanah Haji Benin dan menurut saksi meskipun Haji Benin tinggal di daerah situ juga tetapi jaraknya cukup jauh kira-kira lima kilometer ;-----

halaman 23 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak pernah mendengar nama Mulyati, Rofik dan juga saksi tidak tahu nama istri dari Safat ;-----
- Bahwa, menurut saksi yang menjual tanah kepada Haji Risan adalah Saudara Edi, dan dia adalah keponakan saksi atau buyut dari Ningrat bin Aspura ;-----
- Bahwa, saksi tahu tanah Ningrat bin Aspura adalah C 104, baru tahu dari Saudara Edi ;-----
- Bahwa, menurut saksi tidak pernah mendengar semasa hidupnya Ningrat bin Aspura pernah menjual tanahnya kepada seseorang ;-----

## 2. **Heryadi** ;-----

Yang di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :-

- Bahwa, menurut saksi Persilnya belum lihat pasti, tetapi dasarnya hanya dari buku yang dimiliki dan ada di Desa saksi ;-----
- Bahwa, menurut saksi C Nomor: 2670 atas nama Aning Jipan, seluas 1.160 M<sup>2</sup> yang di dalam buku desa tidak ada peralihan ;-----
- Bahwa, menurut saksi C Nomor: 1624 atas nama Benin bin Kanim, dengan luas 5.800 M<sup>2</sup>.;-----
- Bahwa, menurut saksi mengenai Peta Lokasi Tanah Desa tidak ada ;-----
- Bahwa, menurut saksi mengenai peralihan itu ada yang tercatat dan ada juga yang tidak tercatat ;-----
- Bahwa, menurut saksi C Nomor: 104 adalah atas nama Ningrat bin Aspura dengan luas lebih kurang 9.000 M<sup>2</sup> ;-----
- Bahwa, menurut saksi C 2670 berada dipersil 19 dan C1264 berada di dipersil 89 ;-----
- Bahwa, menurut saksi objek sengketa berada pada persil 19 ;-----
- Bahwa, menurut saksi berdasarkan buku DHKP (daftar Himpunan Ketetapan Pajak) atas nama Aning Jipan di blok 2003, di Kampung Kandang (P-9). Sedangkan atas nama Benin Nomor 1624 di Kampung Sukamantri. Kalau atas

halaman 24 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Ningrat di Kampung Sukamantri blok 7, sedang Aning Jipan di blok 5 ;-----

- Bahwa, menurut saksi tanah atas nama Aning Jipan terletak di Kampung Kandang, dan letaknya berjauhan dengan objek sengketa tetapi masih dipersil 19 ;-----

Bahwa, atas kesempatan dan saran yang diberikan oleh Majelis Hakim Tergugat mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu ;-----

1. **Gunadi Gunawan** ;-----

Yang di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :-

- Bahwa, menurut saksi, saksi memenangkan lelang atas tanah yang ada dalam objek sengketa ;-----
- Bahwa, menurut saksi, setelah memenangkan tanah aquo, kemudian diurus sertipikatnya lalu dikuasai oleh saksi sejak tahun 1986 hingga tahun 2012, saat itu Lurahnya Hasan Basri, dan sempat disewakan ;-----
- Bahwa, menurut saksi setelah Bapak Hasan Basri meninggal dunia digantikan oleh Bapak Subarjo, dan memberi surat keterangan adanya girik, yang isi intinya bahwa benar Ningrat bin Aspura memilik tanah darat seluas 7.254 M<sup>2</sup>, kahir 104, persil 19 klas D II terletak di Kampung Sukamantri, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, dan didalamnya kuburan/makam keluarga Ningrat bin Aspura ;-----
- Bahwa, menurut saksi sempat diadakan perundingan damai, namun tidak ada kata sepakat ;-----
- Bahwa, menurut saksi setelah Lurah Subarjo meninggal sewanya terputus ;-----
- Bahwa, menurut saksi, saat saksi turun kelapangan, saksi melihat ada makam dan ada rumah Bapak Salam, saya katakan ini saya dapat lelang dan Pak Salam tidak protes dan tidak memberitahu bahwa dia punya girik. Kalau saat itu berbicara mungkin bisa berunding ;-----
- Bahwa, menurut saksi dirinya melihat sertipikat yang dimenangkannya, tetapi tidak tahu girik berapa yang ada dalam sertipikat tersebut ;-----

halaman 25 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, menurut saksi C Nomor: 104 adalah milik Ningrat itu adalah setelah tahun 2012 ;-----
- Bahwa, menurut saksi saat bertemu Bapak Salam saksi tidak menanyakan kenapa beliau mendirikan rumah di situ dan saat itu beliau tidak bilang apa-apa dan tidak protes juga ketika tanah itu disewakan untuk jamur. Dan sekitar tahun 2011-2012 sekian saat saksi datang lagi sudah penuh rumah, baru saat itu saksi melapor pada polisi ;-----
- Bahwa, menurut saksi, sewa dengan Kepala Desa di atas tanah sengketa itu hanya sewa menyewa secara lisan tidak ada perjanjiannya, dan saat disewakan itu saksi sering melihatnya ;-----
- Bahwa, menurut saksi pada tahun 2010 baru ada bangunan permanen, semi permanen, dan rumah gubuk, serta saat ditanya oleh saksi mereka katakan bahwa itu tanah mereka maka saksi melapor pada polisi, dan polisi memperoleh fotocopy girik ;-----
- Bahwa, menurut saksi saat mediasi di BPN, tidak ada mediasi dilapangan di kantor Kelurahan, karena saat mediasi di BPN Lurahnya hadir dan Lurah yang menjelaskan ;-----
- Bahwa, menurut saksi saat mediasi tersebut sertipikat tidak ditunjukkan/diperlihatkan kepada Penggugat/ahli waris tetapi hanya secara lisan saja, dan pihak ahli waris tidak menunjukan giriknya ;-----

Menimbang, bahwa untuk mencari kebenaran materiil dalam perkara ini telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa di di Kp. Sukamantri, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi pada hari Jum'at tanggal 22 Mei 2015 yang isi selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat Putusan, Berita Acara Persidangan tersebut dianggap telah termuat dan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

halaman 26 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan yang masing-masing tertanggal 24 Juni 2015 di persidangan tanggal 24 Juni 2015, yang isi lengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ; -----

Menimbang, Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan tercatat dalam Berita Acara Persidangan ditunjuk sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Menimbang, Bahwa, Para Pihak yang bersengketa tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan secara lengkap dalam duduknya sengketa tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 59/Desa Sukaraya tanggal 4 Desember 1973, Gambar Situasi Nomor : 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup> atas nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt.03/03, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi (vide bukti T-1 idem dengan P-1) ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 April 2015. yang didalamnya selain berisi Jawaban atas pokok perkara, juga memuat Eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi tersebut, sebagai berikut :-----

### DALAM EKSEPSI ;-----

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut ;-----

1. Gugatan Lewat Waktu ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, gugatan Penggugat telah lewat waktu sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyatakan :-----

“Gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;-----

dan di dalam Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah berbunyi sebagai berikut :-----

“Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang memperoleh hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pihak lain yang mempunyai hak tersebut dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukannya keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat dan berdasarkan alasan-alasan tersebut gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima” ;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati Eksepsi Tergugat dan Replik Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :-----

Ad. 1. Mengenai Gugatan Tenggang Waktu ;-----

Menimbang, bahwa apabila mencermati Eksepsi Tergugat yang pada pokoknya mempermasalahkan gugatan Penggugat telah melampui tengang waktu, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa sesuai kekhususan dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur mengenai adanya tenggang waktu untuk dapat mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi :-----

”Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan badan atau pejabat tata usaha negara”;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan obyek sengketa a quo (vide

halaman 28 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T-1, idem dengan P-1) jelas bahwa sertifikat objek sengketa a quo tercantum atas nama Gunadi Gunawan, oleh karenanya kedudukan Penggugat dalam hal ini adalah sebagai pihak ketiga yang walaupun tidak dituju secara langsung oleh objek sengketa a quo, akan tetapi merasa kepentingannya telah dirugikan dengan diterbitkannya keputusan tata usaha negara obyek sengketa a quo ;-----

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 55 tersebut tidak mengatur secara limitatif tentang cara penghitungan tenggang waktu bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh keputusan tata usaha negara. Oleh karena itu Majelis Hakim berpedoman pada yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1/1994/PK dan Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993 yang selaras dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991, tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang di dalam angka romawi V point (3) yang memberikan kaedah hukum bahwa tenggang waktu bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi 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, atau sejak kapan ia mengetahui secara resmi menurut hukum ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh objek sengketa a quo, maka untuk menghitung apakah gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu atau tidak, Majelis Hakim berpedoman pada Yurisprudensi jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tersebut, oleh karenanya untuk menghitung tenggang waktu mengajukan gugatan 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 tersebut haruslah dihitung secara kasuistis yaitu sejak saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya surat Keputusan Tata

halaman 29 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara obyek sengketa a quo ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan dalam Eksepsinya, Penggugat mengetahui obyek sengketa sejak tanggal 29 April 2014, tanggal 14 Mei 2014 dan pada tanggal 17 Juli 2014 Tergugat telah mengundang para Pihak untuk mediasi, dan Majelis Hakim akan mempertimbangkan tidak ada satu alat buktipun yang diajukan oleh Penggugat dan juga Tergugat yang menunjukan pada waktu mediasi yang dihadiri oleh Para Pihak terkait obyek sengketa :-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan para pihak dikaitkan dengan ketentuan pasal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat baru mengetahui dan merasa kepentingannya telah dirugikan dengan adanya obyek sengketa a quo secara pasti pada tanggal 7 Februari 2015 ketika adanya surat keterangan dari Tergugat pada saat pengajuan pendaftaran untuk penerbitan sertipikat, sehingga gugatan Penggugat yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 27 Februari 2015 masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karena itu Eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat lewat waktu beralasan hukum harus dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat telah dinyatakan tidak diterima, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum mengenai pokok perkaranya, sebagai berikut :-----

Dalam Pokok Perkara :-----

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

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa tata usaha negara dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 59/Desa Sukaraya tanggal 4 Desember 1973, Gambar Situasi Nomor : 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup> atas nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt.03/03, Desa Sukaraya,

halaman 30 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi (vide bukti T-1 idem dengan P-1) ;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan agar obyek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah karena Tergugat dalam menerbitkan sengketa a quo bertentangan dengan Pasal 3 ayat 2 dan Pasal 3 ayat 5, ayat 6, ayat 7 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan ;----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 Sampai dengan P-28 sedangkan untuk memperkuat sanggahannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-21, untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 2 orang saksi dan Tergugat untuk menguatkan dalil sanggahannya telah mengajukan 1 orang saksi ;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim akan menguji/ mempertimbangkan secara hukum apakah keputusan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khusus Pasal 3 ayat 2 dan Pasal 3 ayat 5, ayat 6, ayat 7 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim akan menguji dari segi kewenangan, segi procedural formal dan dari segi materi substansi penerbitan obyek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat berwenang untuk menerbitkan surat keputusan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar kewenangan Tergugat untuk menerbitkan surat keputusan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 59/Desa Sukaraya tanggal 4 Desember 1973, Gambar Situasi Nomor : 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup> atas nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp.

halaman 31 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamantri Rt.03/03, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, merupakan obyek sengketa a quo dengan merujuk pada ketentuan tersebut secara yuridis normatif Tergugat mempunyai kewenangan untuk menerbitkan sertipikat yang menjadi obyek sengketa a quo ;-----

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan kewenangan Tergugat, dalam penerbitan keputusan tata usaha negara obyek sengketa telah sesuai dengan kewenangan Tergugat, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi prosedur dan substansi materi surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 59/Desa Sukaraya, tanggal 4 Desember 1973, Gambar Situasi Nomor : 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup> atas nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt.03/03, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, yang selanjutnya disebut obyek sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji mengenai prosedur maupun substansi penerbitan obyek sengketa yang dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor : 59/Desa Sukaraya tanggal 4 Desember 1973, Gambar Situasi Nomor : 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup> atas nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt.03/03 Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya prosedur penerbitan sertipikat a quo diatur dalam bab II Pengukuran, Pemetaan dan Penyelenggaraan Tata Usaha

halaman 32 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah Pasal 2 angka 2, Pasal 3 dan Pasal 4 serta pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :-----

Pasal 2 ayat 2. Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan :-----

- a. Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan ;-----
- b. Penetapan batas-batasnya ;-----

Pasal 3:-----

Pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai jawatan pendaftaran tanah sebagai ketua dan dua orang anggota pemerintah desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam peraturan ini disebut panitia).....dst ;-----

Pasal 4 :-----

Hasil Penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar isian yang bentuknya ditetapkan oleh kepala jawatan pendaftaran tanah dan ditandatangani oleh anggota-anggota panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya ;-----

Pasal 6 :-----

Setelah pekerjaan yang dimaksud Pasal 3 dan Pasal 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan diumumkan ditempatkan di kantor Kepala Desa, selama tiga bulan untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai penetapan batas tanah dan isi daftar isian itu ;---

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Tergugat sebelum melakukan pengukuran dan penetapan batas-batas terlebih dahulu melakukan penyelidikan riwayat tanah penetapan batas-batas sebagaimana dalam bukti T-4, T-7 dan bukti T-3 merupakan alas hak terbitnya sertipikat obyek sengketa hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa selain melakukan penelitian riwayat bidang tanah dan batas-batas, Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa juga melakukan pengumuman di kantor Kepala Desa Sukaraya mengenai data fisik dan data



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridis (vide bukti T-6) hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 :-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, di dalam melakukan pengukuran bidang tanah, penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas-batasnya Tergugat harus membentuk Panitia, yang terdiri atas seorang pegawai jawatan pendaftaran tanah sebagai ketua dan dua orang anggota pemerintah desa atau lebih sebagai anggota yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk, dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak ada satupun bukti yang menunjukkan dibentuknya Panitia terkait penerbitan obyek sengketa a quo, hal ini jelas Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan ketentuan Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 :-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Hasil Penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar isian yang bentuknya ditetapkan oleh kepala jawatan pendaftaran tanah dan ditandatangani oleh anggota-anggota panitia, dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak ada satupun bukti yang menunjukkan dibentuknya Panitia tidak ada tandatangan Panitia terkait penerbitan obyek sengketa a quo, hal ini jelas Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan ketentuan Pasal 4, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa secara yuridis formal penerbitan objek sengketa a quo harus dibentuk Panitia, yang terdiri atas seorang pegawai jawatan pendaftaran tanah sebagai ketua dan dua orang anggota pemerintah desa atau lebih sebagai anggota yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk dan juga harus ditandatangani oleh Panitia untuk memenuhi ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang

halaman 34 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa selain penerbitan obyek sengketa terbukti bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana diurai di atas, Majelis Hakim juga berkesimpulan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan asas kecermatan dengan pertimbangan sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa apabila mencermati bukti T-3, T-4, T-5 dan T-7 serta T-8 adalah merupakan rangkaian dari riwayat bidang tanah sebagai dasar alas hak terbitnya obyek sengketa a quo, dan di dalam bukti-bukti tersebut menjelaskan bahwa khohir 2670 masuk persil 19 dan khohir 1624 masuk persil 86 seluas  $\pm 8.815 M^2$  atas nama Gunadi Gunawan yang terletak di Desa Sukarya Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang bernama Haryadi selaku Kepala Desa Sukarya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi menerangkan bahwa kalau berdasarkan DHKP Tahun 2013 persil 19 khohir 2670 letaknya berjauhan dengan persil 86 khohir 1624 jarak antara persil 19 dan 86 kurang lebih dua kilometer ;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3, T-4, T-5 dan T-7 serta T-8 adalah merupakan rangkaian dari riwayat bidang tanah sebagai dasar alas hak terbitnya obyek sengketa a quo, dan di dalam bukti-bukti tersebut menjelaskan bahwa khohir 2670 persil 19 dan khohir 1624 persil 86 ternyata berdasarkan saksi Haryadi letak persil 19 dan persil 86 letak tanahnya berjauhan kurang lebih dua kilometer maka terhadap bukti T-3, T-4, T-5, T-7 dan T-8 data fisik yang ada pada bukti T-3, T-4, T-5, T-7 dan T-8 tidak sesuai dengan letak tanah yang terbitnya objek sengketa a quo, oleh karena itu Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa aquo bertentangan dengan asas kecermatan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan dan menyatakan bahwa penerbitan objek

halaman 35 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa a quo selain bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan juga terbukti bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik khusus asas kecermatan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa a quo mengandung cacat yuridis maka menurut hukum gugatan Penggugat beralasan hukum dan objek sengketa a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat harus dinyatakan batal ;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa a quo dinyatakan batal, maka dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 97 ayat 9 huruf a Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, permohonan Penggugat agar Pengadilan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa a quo adalah beralasan hukum dan harus dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa a quo dinyatakan batal dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa a quo maka terhadap permohonan pendaftaran penerbitan sertipikat hak milik yang diajukan oleh Risan Santoso (Penggugat) pada tanggal 17 Nopember 2013 (vide bukti T-14) harus diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;--

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, Majelis Hakim diberikan keleluasaan untuk menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar tersebut terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Pihak menjadi bahan pertimbangan namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa a quo cacad prosedur dan subtansi materi, sehingga gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo.

halaman 36 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan di tentukan dalam Amar Putusan ;-----

Mengingat, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Perundangan-undangan yang lain yang terkait ;-----

## MENGADILI

**Dalam Eksepsi :**-----

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima ;-----

**Dalam Pokok Perkara :**-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 59/Desa Sukaraya tanggal 4 Desember 1973, Gambar Situasi Nomor : 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup> atas nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt.03/03, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 59/Desa Sukaraya tanggal 4 Desember 1973, Gambar Situasi Nomor : 2514/1973, Luas 8.815 M<sup>2</sup> atas nama Gunadi Gunawan, terletak di Kp. Sukamantri Rt.03/03, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi ;-----
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang dimohonkan Penggugat pada tanggal 17 Nopember 2013 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.734.000,- (Lima

halaman 37 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 oleh Fari Rustandi, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, serta Budi Hartono, S.H. dan Ny. Retno Nawangsih, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **6 Juli 2015**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Sri Wulan Luciyanti, S.H, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasa Hukum Tergugat ;-----

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua Majelis,**

**BUDI HARTONO, S.H.**

**FARI RUSTANDI, S.H.**

**RETNO NAWANGSIH, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**SRI WULAN LUCIYANTI, S.H.**

halaman 38 dari 39 halaman Putusan Nomor : 31/G/2015/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-	
- A T K	:	Rp.	125.000,-	
- Panggilan-panggilan	:	Rp.	65.000,-	
- Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	5.500.000,-	
- Redaksi	:	Rp.	5.000,-	
- Leges	:	Rp.	3.000,-	
- Materai	:	Rp.	6.000,-	
			-----	(+)
			Rp. 5.734.000,-	

(Lima Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Rupiah)