



**P U T U S A N**  
**Nomor. 27/G/2016/PTUN-BDG**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang dilangsungkan di Gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung telah memutus sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

**NINING RUSTATI**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jayanti, RT. 001, RW. 003, Kelurahan Kebon Jayanti, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung ;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Pebruari 2016 telah memberi kuasa kepada :-----

1. Liklik Karlinasari, S.H. ;-----
2. Asep Sutisna, S.H. ;-----

Keduanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Kantor Hukum Liklik Karlinasari, S.H. & Rekan, Jalan Sukasenang Raya Nomor 18, Cikutra, Cibeunying Kidul, Kota Bandung ;-----

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

**M E L A W A N**

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno – Hatta Nomor. 586 Kota Bandung. dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 402/14.32.73/III/2016 tertanggal 18 Maret 2016, memberikan kuasa kepada :-----
  1. Endang Jayadi, SH.,MH. (Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara) ;-----

halaman 1 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



2. Yana Rismayadi, SH. (Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan) ;-----
3. H. Iyep Sofyan, SH. (Staf sub Seksi Perkara Pertanahan) ;-----
4. H. Uloh Saefulloh, SH. (Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan) ;-----
5. Danny Hersubianto, SH. (Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan) ;-----
6. Hidayat (Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan) ;-----

Keenamnya warganegara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, beralamat di Jalan Soekarno – Hatta Nomor 586 Bandung ;-----

II. **Ir. SRI BADHIYANTO**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta,

Tempat tinggal Komplek Sukup Baru Nomor 46, Jalan Jend. A.H. Nasution, Kota Bandung. Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2016 telah memberikan kuasa kepada :-----

1. Harimurti Agung Purwanto, SH. ;-----
2. Ari Sukma Drajat, SH. ;-----
3. Helmi Yuniar, SH. ;-----

Pekerjaan Advokat, beralamat di Kantor Hukum Harimurti Agung Purwanto, SH. & Rekan, Jalan Sulaksana Makmur Raya Nomor 28, Komplek Sulaksana Makmur, Kelurahan Cicaheum, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung :-----

Telah membaca :-----

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 27/PEN.DIS/2016/PTUN-BDPEN-DIS tertanggal 26 Pebruari 2016 tentang Lolos Dismissal Proses ;-----
- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 27/Pen.MH/2016/PTUN-BDPEN-MH tertanggal 26 Pebruari 2016 tentang

halaman 2 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini dengan Acara Biasa ;-----

- Telah membaca Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 27/PEN.Pan.P/2016/PTUN-BDG, tertanggal 26 Pebruari 2016, tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;-----
- Telah membaca Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 27/PEN.JSP/2016/PTUN-BDG, tertanggal 26 Pebruari 2016, tentang Penunjukan Juru Sita Pengganti ;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 27/Pen.PP/2016/PTUN-BDG tertanggal 29 Pebruari 2016 tentang Pemeriksaan Persiapan ;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 27Pen.HS/2016/PTUN-BDG tertanggal 14 Maret 2016 tentang Penetapan Hari Sidang ;-----
- Surat Permohonan dari Pihak Pemohon Intervensi tertanggal 14 Maret 2016 yang diajukan oleh Pemohon bernama Ir. Sri Badhiyanto untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor : 27/G/2016/PTUN-BDG ;-----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 27/G/2016/PTUN-BDG tertanggal 26 April 2016 dalam proses pemeriksaan perkara yang sedang berjalan ;-----
- Telah membaca bukti-bukti surat, keterangan Para Pihak dan mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pihak dalam persidangan ;-----

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa, Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Pebruari 2016, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 25 Pebruari 2016, di bawah register perkara Nomor : 27/G/2016/PTUN-BDG, dan telah dilakukan perbaikan formal gugatan tanggal 14

halaman 3 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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

Maret 2016 dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :-

Menimbang, bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam gugatan a quo adalah :-----

“ Sertipikat Hak Milik Nomor : 3897/Antapani, terbit tanggal 14-06-2013, Surat Ukur Nomor : 00056/2013, tanggal 19-04-2013, seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi) atas nama Hendrawati ” ;-----

Bahwa, sebelum menguraikan mengenai alasan surat gugatan secara normatif,

Penggugat terlebih dahulu hendak mengutarakan beberapa hal sebagai berikut :--

1. Bahwa, adapun Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, dalam hal ini Tergugat, sudah bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (9), Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu sebagai berikut :-----

a. Konkret :-----

Bahwa, Surat Keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, karena keputusan tersebut benar-benar nyata, tidak bersifat abstrak. Keputusan ini dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat) ;-

b. Individual : -----

Bahwa, Surat Keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat individual, karena dalam keputusan tersebut jelas diperuntukan kepada nama yang tertera dalam sertipikat tersebut yaitu atas nama Hendrawati ;-----

c. Final :-----

Bahwa, Surat Keputusan objek sengketa yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat final, tidak ada Surat Keputusan lain dan Surat Keputusan tersebut telah

halaman 4 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan akibat hukum, karena berada pada tanah Penggugat dengan tata cara prosedur penerbitan yang tidak prosedural sehingga merugikan Penggugat ;-----

2. Bahwa, kerugian Materiil yang diderita Penggugat yaitu :-----

Bahwa, saat ini Penggugat membutuhkan uang untuk biaya kuliah anak Penggugat, maka Penggugat bermaksud hendak menjual rumah tersebut seharga Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah), sesuai harga pasaran saat ini. Akan tetapi sehubungan sertifikat rumah tersebut telah beralih atas nama Hendrawati, maka Penggugat kesulitan untuk menjual rumah tersebut, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil akibat Surat Keputusan objek sengketa yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat ;-----

3. Bahwa, adapun Penggugat baru mengetahui telah terbit Sertifikat Hak Milik aquo di atas tertanggal 3 Desember 2015, ketika pada acara pembuktian gugatan perdata dengan Nomor Register : 252/PDT/G/2015/PN.BDG, di Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung, oleh karenanya gugatan yang Penggugat ajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan sebagaimana Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

4. Bahwa, adapun kedudukan hukum dan kepentingan Penggugat serta hubungan hukum terkait dengan Surat Keputusan objek sengketa adalah halmana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :-----

“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” ;-----

halaman 5 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, yang dimaksud dengan “kepentingan” adalah suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan maupun merugikan yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara atau suatu penolakan Keputusan Tata Usaha Negara. Kepentingan semacam itu dapat bersifat material atau immaterial, individual atau umum (kolektif) (vide buku Indroharto, SH., Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II, hal. 37);-----

Bahwa, karena proses penerbitan Surat Keputusan objek sengketa a quo oleh Tergugat tanpa dasar hukum dengan alasan karena sangat merugikan Penggugat tidak melakukan peralihan hak dengan cara apapun dan dalam bentuk apapun juga, sedangkan dasar Penggugat memperoleh tanah terkait dengan objek sengketa diperoleh dengan membeli merujuk pada Akta Jual Beli Nomor : 321/JB/X/1991, pada tanggal 4 Oktober 1991, dibuat dihadapan Notaris B.M. Sri Sugiharti Hartono, SH ;-----

Adapun alasan-alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa, Penggugat telah menguasai, memelihara dan memiliki sebidang tanah yang terletak di Blok 39/14/27, Jalan Jatiwangi Nomor 76 (sekarang Jatiwangi Raya Nomor 73, RT.016, didasarkan kepada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani, terbit tanggal 19-2-1992, Gambar Situasi Nomor 9310/1988, tanggal 23-3-1988, luas 117 M<sup>2</sup>, atas nama Ny. Nining Rustati (Penggugat) ;-----
2. Bahwa, Penggugat telah menguasai objek sengketa sejak tahun 1991, kemudian pada sekitar tahun 1992 Penggugat telah merenovasi rumah tersebut, yaitu: membangun pagar, mengganti ubin/lantai, merenovasi kamar tidur, kamar mandi dan bagian dapur;-----
3. Bahwa, awalnya Penggugat merasa tenang nyaman dalam menghuni rumah tinggal yang lokasi terkait dengan objek sengketa tersebut, akan tetapi

halaman 6 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyamanan dan kehidupan Penggugat sangat terganggu sehubungan dengan ada permasalahan perkara di Pengadilan Negeri Klas IA Bandung yang tercatat dengan Nomor Register : 252/PDT/G/2015/PN.BDG ;-----

4. Bahwa, di dalam gugatan perdata tersebut Penggugat baru mengetahui adanya Surat Keputusan objek sengketa a quo pada saat acara pembuktian pada tanggal 3 Desember 2015, sehingga menjadi pertanyaan besar darimana dasar proses penerbitan menjadi beralih kepada Hendrawati ;-----

5. Bahwa, dengan telah diterbitkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sudah sangat merugikan Penggugat karena selama ini menguasai tanah tersebut tidak pernah ada masalah hukum dengan siapa pun terkait dengan kepemilikan tanah aquo, terlebih antara Penggugat dengan pihak lain tidak ada hubungan hukum apapun, dan Penggugat tidak pernah melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut kepada pihak mana pun ;-----

6. Bahwa, setelah dicermati, Penggugat sebagai pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2054/Kelurahan Antapani, terbit tanggal 19-2-1992, Gambar Situasi Nomor : 9310/1988, tanggal 23-3-1988, luas 117 M2, atas nama Ny. Nining Rustati (Penggugat) yang diperoleh dari Akta Jual Beli Nomor : 321/JB/X/ 1991, pada tanggal 4 Oktober 1991, dibuat dihadapan Notaris B.M. Sri Sugiharti Hartono, SH., terdapat perbedaan antara data fisik dan data yuridis yang tertera dalam Surat Keputusan objek sengketa a quo di mana Tergugat mendasarkan pada tanah tersebut adalah tanah negara adalah sangat bertolak belakang dengan data yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat, hal ini tentunya menunjukkan bahwa Tergugat telah keliru dalam menentukan obyek lokasi atas tanah aquo dan jika Tergugat konsisten dalam melihat dokumen fisik maupun yuridis terhadap tanah negara maka hanya Penggugatlah yang memiliki "Hak Prevelege" karena sudah 20 Tahun lebih menguasai fisik yang didukung dengan data dokumen yang otentik ;-----

halaman 7 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, setelah Penggugat cermati tindakan dan perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa a quo yang mana data dalam Surat Ukur dan Buku Tanahnya tidak sesuai dan berbeda dengan data fisik dan data yuridis sudah sangat jelas dan terang telah melanggar Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 (1) Jo. Pasal 34 (1) Jo. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 :-----

Pasal 32 ;-----

- 1) Sertifikat 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 bukutanah hak yang bersangkutan ;---

Pasal 34 ;-----

- 1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah ;-----

Bahwa, karena adanya alasan Tergugat mendasarkan tanah objek terkait sengketa adalah tanah negara, disatu sisi Penggugat sudah lebih 20 Tahun menguasai fisik sehingga memiliki "Hak Prevelege" sehingga hanya Penggugatlah yang memiliki "Hak Prioritas" untuk menjadi "Hak Milik" ;-----

8. Bahwa, perbuatan dan tindakan pihak Tergugat tersebut tidak hanya sudah melanggar Peraturan Pemerintah sebagaimana yang sudah disampaikan pada angka 5 di atas, akan tetapi perbuatan dan tindakan pihak Tergugat tersebut juga sudah melanggar salah satu Asas pada Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, diantaranya :-----

- Bahwa, tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa a quo sudah mengabaikan Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara, ;-----

halaman 8 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa a quo sudah mengabaikan Asas Kecermatan adalah asas yang menghendaki agar dalam tiap-tiap penetapan telah dipertimbangkan semasak-masaknya dan secara seksama kepentingan-kepentingan yang tersangkut, agar tidak terjadi kekeliruan-kekeliruan faham, yang menjadi dasar dan landasan dari penetapan, yang dapat menggoyahkan kekuatan hukum dari penetapan itu sendiri, terlebih-lebih lagi dalam penetapan mengenai penguasaan dan pengelolaan dari benda tidak bergerak kepunyaan atau untuk pihak ketiga, asas kecermatan ini perlu mendapat perhatian sangat mendalam ;-----

Dalam hal ini bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan di mana Tergugat tidak cermat dalam menentukan obyek lokasi ketika melakukan pengukuran dan pengecekan fisik tanah aquo, di mana tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat ;-----

9. Bahwa, dengan demikian penerbitan Surat Keputusan objek sengketa a quo yang mana data dalam Surat Ukur dan Buku Tanahnya berbeda dengan data fisik dan data yuridis obyek tanah aquo telah bertentangan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 (1) Jo. Pasal 34 (1) Jo. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dan telah sesuai sebagaimana yang dikendaki ketentuan Pasal 53 (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh karenanya memenuhi syarat untuk

halaman 9 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan Batal atau Tidak Sah Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa ini ;-----

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, maka dengan ini kami memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak Sah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3897/Antapani, terbit tanggal 14-06-2013, Surat Ukur Nomor : 00056/2013, tanggal 19-04-2013, seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi) atas nama Hendrawati ;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor : 3897/Antapani, terbit tanggal 14-06-2013, Surat Ukur Nomor : 00056/2013, tanggal 19-04-2013, seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi) atas nama Hendrawati ;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.;-----

Menimbang, bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 29 Maret 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

## DALAM EKSEPSI

- 1) Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat ;-----
- 2) TENTANG KUALITAS PENGGUGAT (ONBEVOEG) ;-----

Bahwa, Penggugat mendalilkan menguasai obyek sengketa sejak tahun 1991 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani atas nama Ny. Nining Rustiati dan sertipikat tersebut telah berakhir haknya sejak tanggal 19-3-2009, mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan diatur

halaman 10 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



pada Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria, mengatur sebagai berikut :-----

Pasal 40 ;-----

Hak Guna Bangunan hapus karena :-----

- a. Jangka waktunya berakhir ;-----
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi ;-----
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir ;---
- d. Dicabut untuk kepentingan umum ;-----
- e. Diterlantarkan ;-----
- f. Tanahnya musnah ;-----
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) ;-----

Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, mengatur sebagai

berikut :-----

Pasal 36 :-----

- (1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara ;-----
- (2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan ;-----
- (3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik ;-----

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani atas nama

Ny. Nining Rustiati telah berakhir haknya sejak tanggal 19-3-2009, dengan

demikian maka sudah jelas Penggugat tidak mempunyai kapasitas/kualitas

untuk mengajukan gugatan ;-----

Bahwa, selain itu Ny. Nining Rustiati (Penggugat) telah melepaskan haknya

kepada Hendrawati berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan Jual Beli atas

Tanah dan Bangunan Nomor 41 tanggal 28-4-2010 yang dibuat dihadapan

Nurgana Hermania, SH, Notaris di Bandung ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa a quo untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;-----

### 3) TENTANG TENGGANG WAKTU ;-----

Bahwa, dalil posita gugatan Penggugat pada angka 4 halaman 3, mendalilkan baru mengetahui adanya Surat Keputusan obyek sengketa pada saat acara pembuktian pada tanggal 3-12-2015 dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Bandung register perkara Nomor 252/Pdt/G/2015/PN.Bdg. Dalam perkara perdata dimaksud Tergugat masuk sebagai pihak sebagai Tergugat III, yang mana Tergugat III (in casu Tergugat) telah menyampaikan kronologis penerbitan sertifikat obyek sengketa a quo dalam acara jawaban pada tanggal 13-10-2015. Maka apabila tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui tanggal 13-10-2015 jatuh pada tanggal 11-1-2016, sedangkan gugatan Penggugat register Nomor 27/G/2016/PTUN.BDG terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 25-2-2016, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 ;-- Berdasarkan uraian tersebut maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan agar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;-----

halaman 12 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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

## 4) TENTANG DALUWARSA GUGATAN ;-----

Bahwa, berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa :-----

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" ;-----

Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3897/Kelurahan Antapani Tengah atas nama Hendrawati terbit pada tanggal 26-7-2010, dengan demikian maka sejak sertifikat obyek sengketa a quo terbit tanggal 26-7-2010 sampai dengan diajukannya gugatan a quo tanggal 25-2-2016, maka seharusnya gugatan diajukan paling tidak diajukan sebelum tanggal 26-7-2015 ;-----

Berdasarkan uraian tersebut maka pengajuan gugatan Penggugat telah daluwarsa waktu, sehingga Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan agar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat 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 yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya ;-----
2. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-

halaman 13 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat ;-----

3. Bahwa, mengenai kronologis penerbitan sertifikat obyek sengketa a quo serta catatan-catatan lain selengkapnya adalah sebagai berikut :-----

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani ;-----

- Berasal dari pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Antapani (seb) atas nama Perum Perumnas berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 10-3-1989 Nomor 593.51/SK.88/KWBPN/1989, yang kemudian pada tanggal 19-2-1992 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani, Gambar Situasi tanggal 23-3-1988 Nomor 15310/1988 luas 117 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Nyonya Nining Rustati terletak di Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kotamadya Bandung Wilayah Ujung Berung Propinsi Jawa Barat, berakhir haknya tanggal 19-3-2009 ;-----

- Tercatat tanggal 19-3-2009, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani berakhir jangka waktunya dan kemudian dimohon kembali menjadi Hak Milik sehingga tercatat tanggal 26-7-2010 terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Kelurahan Antapani Tengah ;-----

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Kelurahan Antapani Tengah ;-----

- Berdasarkan rekomendasi dari Perum Perumnas Cabang Bandung Regional IV tanggal 5-5-2010 No. Reg. IV/Cab/Bdg/Perta/380/05/10, diberikan Hak Milik berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 28-6-2010 Nomor 283/HM/BPN.32.73/2010 ;-----
- Tercatat tanggal 26-7-2010 terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Kelurahan Antapani Tengah, Surat Ukur tanggal 2-7-2010 Nomor 00204/2010 seluas 117 M<sup>2</sup> tercatat atas nama HENDRAWATI terletak di Jalan Jatiwangi Nomor 76 (sekarang Jalan Jatiwangi Raya Nomor 73

halaman 14 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.001/016) Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat ;-----

- Tercatat tanggal 29-10-2010 dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 10126/2010 kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46 berdasarkan APHT Nomor 143/2010 tanggal 13-10-2010 yang dibuat di hadapan Rukiyani Suprpto, SH, PPAT di Bandung ;-----
- Tercatat tanggal 24-8-2011 berdasarkan surat roya dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46 tanggal 18-8-2011 Bi.B.451-VI/KCP/ADK/08/2011, Hak Tanggungan Nomor 10126/2010 dihapus ;-----
- Tercatat tanggal 24-10-2011 dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 11667/2011 kepada PT. Bank Mega Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta, berdasarkan APHT Nomor 116/2011 tanggal 19-9-2011 yang dibuat di hadapan Elsy Javanka, SH, PPAT di Bandung ;-----
- Tercatat tanggal 23-8-2012 berdasarkan surat roya dari PT. Bank Mega Tbk Kanwil Bandung tanggal 20-7-2012 Nomor 881/ROYA/WIL-BDG/12, Hak Tanggungan Nomor 11667/2011 dihapus ;-----
- Tercatat tanggal 14-6-2013 atas permohonan penggantian sertifikat lama dengan sertifikat baru menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/ Kelurahan Antapani Tengah, Surat Ukur tanggal 19-4-2013 Nomor 56/ 2013 luas 117 M<sup>2</sup> ;-----
- Terdapat pencatatan blokir berdasarkan surat Sdri. Nining Rustiati (pemilik sebelumnya beralamat di Jalan Jatiwangi Raya Nomor 73 Kel. Antapani Tengah, Kec. Antapani) tanggal 2-12-2013, dengan alasan jual

halaman 15 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli antara Nining (penjual) dengan Hendrawati (pembeli) belum lunas dan Hendrawati telah mengingkari perjanjian di bawah tangan tanggal 25-1-2010 ;-----

- Blokir hapus dengan sendirinya dikuatkan surat Ny. Nining Rustiati (yang memblokir) tanggal 6-1-2014, mencabut blokir karena telah ada kesepakatan :-----
  - Membatalkan Akta Pelepasan Hak Jual Beli Nomor 41 tanggal 28-4-2010 dan proses balik namanya ke atas nama Hendrawati ;-----
  - Perjanjian di bawah tangan yang disahkan Nenden Anne H, SH (Notaris Kabupaten Bandung) dibatalkan dan dianggap tidak berlaku sebagaimana Pernyataan Perdamaian tanggal 30-12-2013 ;
- Terdapat pencatatan blokir berdasarkan surat Nining Rustiati (pemilik sebelumnya) tanpa tanggal memblokir karena menurut pemblokir, Hendrawati telah memalsukan Sertipikat Hak Milik ini yang semula atas nama Nining menjadi atas nama Hendrawati dan sekarang Sertipikat Hak Milik ini berada di tangan pihak ketiga karena Hendrawati memiliki utang kepada pihak ketiga tersebut ;-----
- Terdapat catatan berdasarkan surat dari RZ. Wahab, SH selaku kuasa dari Ny. Nining (pemilik terdahulu) tanggal 16-12-2014 (beralamat di Jalan Pajajaran Nomor 76 Kota Bandung) perihal pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Kelurahan Antapani atas nama Hendrawati berkenaan dengan terjadinya kesalahan terhadap proses jual beli antara Ibu Nining dengan Ibu Hendrawati, ada beberapa hal untuk dipertimbangkan atas cacatnya surat pembuatan AJB diantaranya yaitu:
  - Bahwa pihak penjual dalam hal ini Ibu Nining beserta suami tidak pernah hadir untuk penandatanganan jual beli yang dibuat di Kantor Notaris Nurgana Hermania, SH ;-----
  - Bahwa pihak penjual dalam hal ini Ibu Nining seharusnya

halaman 16 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh hasil dari jual beli tersebut berupa uang namun di samping tidak menghadap kepada Notaris/PPAT juga tidak mendapatkan hasil ;-----

- Bahwa setelah ditelusuri ternyata sertifikat dimaksud telah beralih nama kepada pihak Hendrawati tanpa prosedural yang benar serta telah dijamin kepada pihak lain ;-----
- Bahwa telah terjadi Akta Pembatalan Jual Beli Nomor 26 tanggal 23-12-2013 yang dibuat di Notaris Nurgana Hermania, SH ;-----
- Bahwa dengan adanya hal tersebut maka Ibu Nining telah mendapatkan kerugian moril/materiil ;-----
- Tercatat tanggal 7-5-2015 terdapat catatan sita jaminan berdasarkan surat dari Wakil Panitera Nomor W11.U1/2368/HT.02.02/IV/2015 tanggal 28-4-2015 dengan melampirkan salinan resmi sebagai berikut :-
  - Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung perkara Nomor 60/Pdt/G/2015/PN.Bdg tanggal 23-4-2015 ;-----
  - Berita Acara Sita Jaminan Nomor 60/Pdt/G/2015/PN.Bdg tanggal 27-4-2015 yang dibuat dan disampaikan oleh Nandang Sunandar, SH, MH. selaku juru sita pada Pengadilan Negeri Bandung ;-----

Maka terhadap bidang tanah Hak Milik Nomor 3897/Kelurahan Antapani Tengah ini dikenakan sita jaminan ;-----

4. Bahwa, Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 6 sampai dengan 8 pada halaman 3 sampai dengan halaman 5, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani terdapat perbedaan antara data fisik dan data yuridis yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Kelurahan Antapani Tengah yang mendasarkan pada tanah tersebut adalah Tanah Negara adalah sangat bertolak belakang dengan data yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat sehingga apabila memang benar berasal dari

halaman 17 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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)



Tanah Negara maka Penggugat mempunyai hak prevelege karena sudah 20 (dua puluh) tahun menguasai fisik tanah tersebut dengan didukung oleh dokumen yang otentik ;-----

Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani atas nama Penggugat terbit di atas sebagian tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Desa Antapani atas nama Perum Perumnas, yang telah berakhir haknya sejak tanggal 19-3-2009 ;-----

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, menentukan bahwa :-----

“Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan” ;-----

Dengan demikian maka setelah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani berakhir haknya pada tanggal 19-3-2009, statusnya kembali dalam penguasaan Perum Perumnas yang mempunyai Hak Pengelolaan Nomor 1/Desa Antapani atas nama Perum Perumnas ;-----

5. Bahwa, mengenai kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sesuai ketentuan Pasal 30 ditentukan sebagai berikut :-----

Pasal 30 :-----

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :-----

- Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya ;-----
- Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya ;--
- Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup ;-----
- Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus ;-----
- Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung ;-----

Bahwa, sebagaimana ketentuan di atas, setelah Hak Guna Bangunan



tersebut hapus (in casu berakhir haknya) Penggugat berkewajiban untuk menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan itu kepada pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini kepada Perum Perumnas sebagai pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Desa Antapani dan berdasarkan data yang ada pada kantor Tergugat, asli Sertipikat Hak Milik Nomor 2054/Kelurahan Antapani ada pada warkah permohonan Hak Milik yang diajukan oleh Hendrawati yang berarti bahwa fakta yang ada telah terjadi peralihan hak dan penyerahan sertipikat dari Penggugat kepada Hendrawati dan telah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan dalam hal ini Perum Perumnas ;-----

6. Bahwa, mengenai hak prevelege yang didalilkan Penggugat setelah kami pelajari terhadap data yang ada pada kantor Tergugat, setelah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani tersebut berakhir, Penggugat telah melepaskan haknya kepada Hendrawati berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan Nomor 41 tanggal 28-4-2010 yang dibuat di hadapan Nurgana Hermania, SH, Notaris di Bandung dan pelepasan hak tersebut telah mendapat persetujuan dari pihak Perum Perumnas berdasarkan surat Manager Cabang Perum Perumnas Regional IV Cabang Bandung tanggal 5-5-2010 Nomor Reg. IV/Cab.Bdg/381/05/2010 perihal Persetujuan Tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan. Dengan adanya pelepasan hak ini maka Penggugat tidak dapat menuntut kembali hak prevelege karena Penggugat sendiri yang telah melepaskan hak tersebut dan telah mendapat persetujuan dari Perum Perumnas sebagai pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Desa Antapani, sehingga peralihan hak/pelepasan hak tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 34 ayat (7) yang mengatur bahwa :

“peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan” ;-----

7. Bahwa, mengenai pelepasan hak ini tidak didalilkan oleh Penggugat sehingga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seolah-olah tanah tersebut setelah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani atas nama Penggugat berakhir jangka waktunya kemudian terbit sertipikat baru berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Kelurahan Antapani Tengah atas nama orang lain (Hendrawati) yang dilakukan dan diproses dengan cara melawan hukum padahal mengenai pemberian hak milik tersebut telah memenuhi ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan melampirkan syarat tertentu yang ditentukan Undang-Undang diantaranya asli sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya, Akta Pelepasan Hak yang dibuat di hadapan notaris dan surat rekomendasi/persetujuan tertulis dari Perum Perumnas sebagai pemegang Hak Pengelolaan, dengan demikian maka Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

8. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat karena penerbitan, pencatatan peralihan hak maupun pencatatan-pencatatan lainnya telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tindakan Tergugat tidak melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagaimana 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 Purbopranoto, 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

halaman 20 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;-----

Atas dasar uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus :-----

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini atas inisiatif sendiri telah masuk Pihak Ketiga bernama Ir. Sri Badhiyanto selaku Pemegang Jaminan atas objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Antapani Tengah, Surat Ukur Nomor 00056/2013 tanggal 19 April 2013, seluas 117 M<sup>2</sup> atas nama Hendrawati, yang secara tertulis telah mengajukan permohonan sesuai dengan surat tertanggal 14 Maret 2016 yang menyatakan akan turut serta sebagai pihak dalam perkara ini guna mempertahankan hak-haknya, dan atas masuknya permohonan dari Pihak Pemohon Intervensi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan berkeberatan karena merupakan sengketa Perdata sedangkan Kuasa Tergugat menyatakan tidak keberatan ;-----

Menimbang, bahwa atas masuknya permohonan dari Pihak Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah mengambil sikap dengan membacakan Putusan Sela tertanggal 26 April 2016 dengan mendudukkan Pemohon Intervensi Ir. Sri Badhiyanto sebagai Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II

halaman 21 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 Mei 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI ;-----

TENTANG TENGGANG WAKTU ;-----

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya point 3 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan : "Penggugat baru mengetahui telah terbit Sertipikat Hak Milik a quo di atas tertanggal 3 Desember 2015, ketika pada acara pembuktian gugatan perdata Nomor : 252/Pdt/G/2015/PN.Bdg ;-----
2. Bahwa, menurut Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengetahui sejak mengajukan gugatan perdata Nomor : 252/Pdt/G/2015/PN.Bdg di Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung mengenai gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik, jadi tidak mungkin Penggugat mengetahui objek sengketa pada saat pembuktian tanggal 3 Desember 2015, maka gugatan Penggugat tersebut telah melampaui tenggang waktu yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55 yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau di umumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, jadi apabila telah lewat 90 hari, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat lagi menerima gugatan a quo. Maka berdasarkan uraian tersebut gugatan Penggugat telah habis masa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, untuk itu Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali fakta dipersidangan ;-----

halaman 22 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat telah melepaskan haknya kepada Hendrawati sebagaimana telah terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3897/Antapani Tengah, Surat Ukur tanggal 19 April 2013 Nomor 00056/2013, seluas 117 M<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Jalan Jatiwangi Raya Nomor 73 (dahulu Jalan Jatiwangi Nomor 76) RT. 01/RW. 016, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung tercatat atas nama Hendrawati (objek sengketa) ;-----
3. Bahwa antara Tergugat II Intervensi dengan Hendrawati dan telah mendapatkan persetujuan dari suaminya telah terjadi utang piutang sebagaimana tercantum dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Tatty Nurliana, SH. tertanggal 12 September 2012 ;-----
4. Bahwa Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Tatty Nurliana, SH. tertanggal 12 September 2012 adalah akta autentik, maka karenanya akta tersebut adalah akta yang sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;-----
5. Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai Pemberi Pinjaman atau Pihak Kedua dan Hendrawati sebagai Penerima Pinjaman atau Pihak Pertama dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Tatty Nurliana, SH. tertanggal 12 September 2012, hutang piutang tersebut adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 20 Juli 2012 sampai dengan 20 Oktober 2012 dan atau sampai dengan hutang dibayar lunas yang dikenakan bunga sebesar 2 % (dua persen) tiap bulannya (Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 05) ;-----
6. Bahwa untuk menjamin pengembalian hutangnya, Hendrawati yang telah mendapatkan persetujuan dari suaminya telah memberikan jaminkan kepada Tergugat II Intervensi berupa :-----

halaman 23 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Sebidang Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3897/Antapani Tengah, Surat Ukur tanggal 19 April 2013 Nomor 00056/2013, seluas 117 M<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Jalan Jatiwangi Raya Nomor 73 (dahulu Jalan Jatiwangi Nomor 76) RT. 01/RW. 016, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung tercatat atas nama Hendrawati” ;-----

7. Bahwa Tergugat II Intervensi memberikan pinjaman sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Nomor 05 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Antapani Tengah tercatat atas nama Hendrawati yang menurut hukum Sertipikat Hak Milik adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sempurna, maka dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3897/Anpani Tengah atas nama Hendrawati memberikan pinjaman kepada Hendrawati, maka karenanya Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Tatty Nurliana, SH. tertanggal 12 September 2012 adalah sah dan mengikat dengan segala akibat hukumnya ;-----
8. Bahwa oleh karena Hendrawati wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Tatty Nurliana, SH. tertanggal 12 September 2012, maka Tergugat II Intervensi mengajukan upaya hukum gugatan dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Khusus Bandung Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.BDG tanggal 07 Mei 2015 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dictum putusannya point 5 dan point 6 berbunyi sebagai berikut :-----

## M e n g a d i l i

- Menghukum Tergugat I untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga 2 % perbulan yaitu sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk tiap bulannya terhitung sejak tanggal 20 Juli 2012 sampai

halaman 24 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap barang tidak bergerak milik Tergugat II berupa :-----

“Sebidang Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3897/Antapani Tengah, Surat Ukur tanggal 19 April 2013 Nomor 00056/2013, seluas 117 M<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Jalan Jatiwangi Raya Nomor 73 (dahulu Jalan Jatiwangi Nomor 76) RT. 01/RW. 016, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung tercatat atas nama Tergugat I Hendrawati” ;-----

Bahwa menurut hukum apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mengabulkan gugatan Penggugat, maka Tergugat II Intervensi sangat dirugikan; oleh karena Tergugat II Intervensi berhak atas jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3897/Antapani Tengah, Surat Ukur tanggal 19 April 2013 Nomor 00056/2013, seluas 117 M<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) atas nama Hendrawati untuk menjamin pelunasan hutang Hendrawati kepada Tergugat II Intervensi ;-----

9. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kls I A Khusus Bandung Nomor 252/Pdt/G/2015/PN.BDG mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik, dan telah diputus yang mana putusannya tidak dapat diterima atau N.O (Niet onvankelijk verklaard) ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :---

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

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi ;-----

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

- Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi ;-----
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau tidak dapat diterima ;-----

halaman 25 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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

– Membebaskan biaya kepada Penggugat ;-----

Atau

Mohon Putusan seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik masing-masing tertanggal 12 April 2016 dan tanggal 24 Mei 2016, Sedangkan atas Replik Penggugat Tergugat telah mengajukan Duplik yang diserahkan pada persidangan tanggal 19 April 2016 sedangkan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik, 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 ;-----

Menimbang, bahwa terhadap pemegang objek sengketa Hendrawati telah dipanggil oleh Pengadilan sebagaimana surat panggilan tertanggal 29 Maret 2016, 03 Mei 2016 dan 31 Mei 2016 namun surat panggilan tersebut kembali ke Pengadilan dengan catatan “pindah” dan pihak Penggugat maupun Tergugat II Intervensi tidak mengetahui alamat dari Hendrawati ;-----

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 – 9, adalah sebagai berikut :-----

1. P – 1 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Kel. Antapani Tengah terbit tanggal 14 Juni 2013, Surat Ukur tanggal 19 April 2013 Nomor 00056/2013, luas 117 M<sup>2</sup> atas nama Hendrawati (fotocopy dari fotocopy) ;-----
2. P – 2 : Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 321/321/JB/X/1991 tertanggal 4 Oktober 1991 (fotocopy sesuai dengan asli) ;----
3. P – 3 : Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kel. Antapani terbit tanggal 19-2-1992, Gambar Situasi tanggal 23-3-1988 Nomor 15310/1988, luas 117 M<sup>2</sup> atas nama Nining Rustati (fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;----

halaman 26 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. P – 4 : Fotocopy Pelepasan Hak dan Jual Beli atas tanah dan bangunan Nomor 41 tanggal 28 April 2010 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
5. P – 5 : Fotocopy Akta Pembatalan Nomor 26 tanggal 23 Desember 2013 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
6. P – 6 : Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 24 Nopember 2014 dari Nurgana Hermania, SH. (fotocopy sesuai dengan asli) ;-
7. P – 7 : Fotocopy permohonan pengantar surat keterangan kematian Bapak Sudrajat (suami Hendrawati) Nomor Surat 417/01-10/2012 tertanggal 10-8-2012 dari RT. 01/16, kel. Antapani Tengah, Kec. Antapani – Kota Bandung (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
8. P – 8 : Fotocopy Akta Pembatalan Nomor 26 tertanggal 23 Desember 2013 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
9. P – 9 : Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Nomor : BK64/VII/2016/Jbr/Restabes Bdg/Sektor Cicendo tertanggal 11 Juli 2016 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli/fotocopinya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 3 K, adalah sebagai berikut :-----

1. T – 1 : Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kel. Antapani, Gambar Situasi tanggal 23 Maret 1988 Nomor 15310/1988, luas 117 M<sup>2</sup> atas nama Ny. Nining Rustati (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
2. T – 2 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 3897/Kel. Antapani Tengah, terbit tanggal 26-07-2010, Surat Ukur tanggal 19 April 2013 Nomor 56/2013, luas 117 M<sup>2</sup> atas nama Hendrawati (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
3. T – 3 : Fotocopy Permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kelurahan Antapani (fotocopy sesuai dengan asli) ;---
4. T – 3 A : Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 283/HM/BPN.32.73/2010 tertanggal 28 Juni 2010, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah seluas

halaman 27 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

117 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Jatiwangi Nomor 76, Kel. Antapani Tengah, Kec. Antapani, Kota Bandung atas Hendrawati (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----

5. T – 3 B : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hendrawati dan Nining Rustati (fotocopy dari fotocopy) ;-----
6. T – 3 C : Fotocopy Surat Tanda Terima setoran (STTS) PBB Tahun 2009 atas nama Ny. Nining (fotocopy sesuai dari fotocopy) ;-
7. T – 3 D : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun 2010 atas nama Ny. Nining (fotocopy dari fotocopy) ;-----
8. T – 3 E : Fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) atas nama Hendrawati (fotocopy dari fotocopy) ;-----
9. T – 3 F : Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama wajib Pajak Nining Rustati (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
10. T – 3 G : Fotocopy Surat Ijin Bangunan dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bandung tanggal 20 September 1986 Nomor 545/PU.071/DPU.KB/1986 (fotocopy dari fotocopy) ;-----
11. T – 3 H : Fotocopy Surat dari Manajer Cabang Perum Perumnas Cabang Bandung Regional IV tanggal 5 Mei 2010 Nomor Reg.IV/Cab.Bdg/381/05/2010, Perihal : Persetujuan Tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan (fotocopy dari fotocopy) ;--
12. T – 3 I : Fotocopy Surat Keterangan dari Lurah Antapani Tengah tanggal 01 Pebruari 2010 Nomor 81/SG/ATG/I/2010 sebagai syarat peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ke kantor Badan Pertanahan Nasional (fotocopy dari fotocopy) ;-----
13. T – 3 J : Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kel. Antapani Tengah terbit tanggal 14 Juni 2013, Surat Ukur tanggal 19 April 2013 Nomor 00056/2013, luas 117 M<sup>2</sup> atas nama Hendrawati (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
14. T – 3 K : Fotocopy Akta Pelepasan Hak dan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan Nomor 41 tanggal 28 April 2010 oleh Notaris Nurgana Hermania, SH. (fotocopy dari fotocopy) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II

halaman 28 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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

Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli/fotocopynya, bukti-bukti tersebut diberi tanda T.II.Int – 1 sampai dengan T.II.Int – 8, adalah sebagai berikut :-----

1. T II Intv – 1 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Kel. Antapani Tengah terbit tanggal 14 Juni 2013, Surat Ukur tanggal 19 April 2013 Nomor 00056/2013, luas 117 M<sup>2</sup> atas nama Hendrawati (fotocopy dari fotocopy) ;-----
2. T II Int – 2 : Fotocopy Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Nomor 05 tanggal 12 September 2012 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
3. T II Intv – 3 : Fotocopy Penetapan Nomor 60/PDT.G/2015/PN.BDG tertanggal 23 April 2015 (fotocopy sesuai salinan) ;-----
4. T II Intv – 4 : Fotocopy Berita Acara Sita Jaminan Nomor 60/PDT/G/2015/PN.BDG tertanggal 27 April 2015 (fotocopy sesuai dengan asli) ;-----
5. T II Int – 5 : Fotocopy Salinan Putusan Perkara Nomor 252/PDT.G/2015/PN.Bdg tertanggal 14 Januari 2016 (fotocopy sesuai salinan) ;-----
6. T II Int – 6 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Kel. Antapani Tengah tanggal 26 Juli 2010, Surat Ukur tanggal 02 Juli 2010 Nomor 00204/2010, luas 117 M<sup>2</sup> atas nama Hendrawati (fotocopy dari fotocopy) ;-----
7. T II Int – 7 : Fotocopy Salinan Perkara Perdata Nomor 60/PDT.G/2015/PN.BDG tertanggal 07 Mei 2015 (fotocopy sesuai dengan salinan) ;-----
8. T II Int – 8 : Fotocopy Salinan Perkara Perdata Nomor 214/PDT.G/2015/PN.BDG tertanggal 10 Nopember 2015 (fotocopy sesuai dengan salinan) ;-----

Bahwa, oleh Majelis Hakim kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan, dan Pihak Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu ;-----

1. **Deni Indrayadi** ;-----

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

- Bahwa Saksi adalah Ketua RW.16 Antapani tengah, sejak 2012 hingga

halaman 29 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang ;-----

- Bahwa Sebelumnya adalah Sekretaris RW dari sejak kira-kira tahun 2002 ;-----
- Bahwa Saksi kenal penggugat dan setahu saksi sejak saksi tinggal di sana tahun 1992 Penggugat sudah berada di sana ;-----
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah objek sengketa hingga tahun 2009, karena selanjutnya rumah tersebut dikontrakkan ;-----
- Bahwa yang mengontrak adalah Ibu Hendrawati ;-----
- Bahwa tahun 2010 Hendrawati melapor ke RT dengan membawa surat pindah;-----
- Bahwa saat mengontrak itu Hendrawati juga melapor kepada saksi selaku Sekretaris RW dengan membawa pengantar dari RT untuk membuat Kartu Keluarga dan KTP ;-----
- Bahwa saksi tidak begitu kenal dengan Hendrawati, dan ketemu hanya satu kali saat membuat Kartu Keluarga dan KTP saja ;-----
- Bahwa pada tahun 2013 saat Hendrawati pindah sementara, dia melapor tetapi yang melaporkannya orang lain ;-----
- Bahwa menurut saksi rumah objek sengketa adalah milik Nining Rustati (Penggugat), karena tidak ada laporan dijual ;-----
- Bahwa saat Hendrawati pindah sementara, rumah tersebut dioper alih kepada Badan Hukum atau Kantor dan mengambil alih dari Hendrawati ;-----
- Bahwa setelah Hendrawati pindah sementara selain badan hukum sudah beberapa kali ganti yang mengontrak ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat atau Hendrawati yang mengontrakkan ;-----
- Bahwa selain Penggugat tidak ada yang mengklaim bahwa rumah objek sengketa adalah miliknya ;-----

halaman 30 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Parhatun ;-----

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

- Bahwa saksi bekerja sebagai staf Notaris pada kantor Notaris Nurgana Hermania ;-----
- Bahwa saksi sebagai staf Notaris pernah menangani Pelepasan Hak dari Hak Guna Bangunan Nomor 2054 hingga akhirnya terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 3897 ;-----
- Bahwa Akta Pelepasan Hak tahun 2010 awal didapat dari freelance/rekanan yang membawa berkas berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054 dan fotocopy KTP, belum dengan pajak-pajak ;-----
- Bahwa karena Hak Guna Bangunannya sudah habis masa berlakunya, maka dibuatkan Akta Pelepasannya sekaligus balik nama keatas nama calon pembeli atau bisa langsung di balik nama ;-----
- Bahwa menurut saksi persyaratan yang diminta saat balik nama adalah bukti uang muka ;-----
- Bahwa Akta Pelepasan lebih dahulu dibuatkan draftnya yang di bawa oleh freelance/rekanan dengan maksud diperlihatkan kepada Para Pihak, tetapi saat kembali ke kantor sudah ditandatangani oleh Para Pihak, termasuk Penggugat ;-----
- Bahwa saat Pelepasan Hak Hendrawati tidak hadir ;-----
- Bahwa, ada Penggugat datang menanyakan peningkatan haknya, namun yang sudah terjadi Akta Pelepasan hak ;-----
- Bahwa tahun 2013 dibuat Akta Pembatalan yang dihadiri oleh Hendrawati dan Hendrawati juga menandatangani, dibuatkan Akta Pembatalan karena Penggugat hanya meningkatkan hak ;-----
- Notaris sesuai bukti P – 6 telah membuat surat pernyataan tentang kekhilafan ;

halaman 31 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Hadi Kusumah ;-----

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

- Bahwa saksi pernah mengantarkan Penggugat ke kantor Notaris Nurgana Hermania pada tahun 2013 untuk menanyakan Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat, namun saksi hanya berada diluar, sehingga tidak begitu tahu yang terjadi di dalam ruang kantor ;-----
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak menjual atau mengalihkan rumahnya yang di Antapani ;-----
- Bahwa menurut saksi rumah Penggugat dibeli dari Oman Suherman dengan ada Hak Guna Bangunan ;-----
- Bahwa Penggugat tinggal di Antapani tahun 1991 ;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Hendrawati tetapi pernah melihatnya di rumah Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat selama persidangan dengan acara saksi tidak pernah hadir menghadap dipersidangan dan kepada Tergugat II Intervensi telah diberi kesempatan untuk mengajukan saksi-saksi namun Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi ;-----

Menimbang, bahwa untuk mencari kebenaran materiil dalam perkara ini telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa di Jalan Jatiwangi Raya Nomor 73 Antapani, Bandung pada hari Jum'at tanggal 10 Juni 2016 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 ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 21 Juli 2016 pada persidangan tanggal 21 Juli 2016 dan Tergugat II Intervensi dengan Kesimpulan tertanggal 21 Juli 2016 yang diserahkan melalui

halaman 32 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sub Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 21 Juli 2016, yang isi selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulannya ; -----

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 tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat adalah :-----

Sertifikat Hak Milik Nomor: 3897/Antapani, terbit tanggal 14 Juni 2013, Surat Ukur Nomor: 00056/2013, tanggal 19 April 2013, Luas 117 M2, atas nama Hendrawati (vide bukti P-1= T.II.Inv-1) ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 23 Maret 2016, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 Mei 2016 dan masing-masing Jawaban dimaksud termuat mengenai Eksepsi. Oleh karena itu sebelum mempertimbangkan tentang pokok sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ;-----

halaman 33 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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

**DALAM EKSEPSI** ;-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Eksepsi dalam Jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Tentang kualitas Penggugat (Onbenvoen) ;-----

Bahwa Penggugat mendalilkan menguasai obyek sengketa sejak tahun 1991 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 2054/Kelurahan Antapani atas nama Ny. Nining Rustati dan Sertipikat tersebut telah berakhir sejak tanggal 19 Mei 2009 dan Ny Nining Rustati (Penggugat) telah melepaskan haknya kepada Hendrawati berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan jual Beli atas tanah dan bangunan Nomor. 41 tanggal 28 April 2010 dihadapan Nurgana Hermania, SH. Notaris di Bandung, dengan demikian maka sudah jelas Penggugat tidak mempunyai kapasitas/kualitas untuk mengajukan gugatan ;-----

2. Tentang Tenggang waktu/daluarsa ;-----

Bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui adanya Surat Keputusan obyek sengketa pada saat acara pembuktian pada tanggal 3 Desember 2015 dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Bandung register perkara Nomor 252/Pdt/G/2015/PN.Bdg. Dalam perkara perdata dimaksud Tergugat masuk sebagai pihak sebagai Tergugat III, yang mana Tergugat III (in casu Tergugat) telah menyampaikan kronologis penerbitan sertipikat obyek sengketa a quo dalam acara jawaban pada tanggal 13 Oktober 2015, serta tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991: Dan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa :-----

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa

halaman 34 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;-----

Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3897/Kelurahan Antapani Tengah atas nama Hendrawati di terbit pada tanggal 26 Juli 2010, dengan demikian maka sejak sertifikat obyek sengketa a quo terbit tanggal 26 Juli 2010 sampai dengan diajukannya gugatan a quo tanggal 25 Pebruari 2016, Maka apabila tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak diketahui tanggal 13 Oktober 2015 jatuh pada tanggal 11 Januari 2016, sedangkan gugatan Penggugat register Nomor 27/G/2016/PTUN.BDG terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 25 Pebruari 2016, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

TENTANG TENGGANG WAKTU ;-----

Bahwa Penggugat telah mengetahui obyek sengketa sejak mengajukan gugatan perdata Nomor : 252/Pdt/G/2015/PN.Bdg di Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung mengenai gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik, jadi tidak mungkin Penggugat mengetahui objek sengketa pada saat pembuktian tanggal 3 Desember 2015, maka gugatan Penggugat tersebut telah melampaui tenggang waktu yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55 yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak diterimanya

halaman 35 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, jadi telah lewat 90 hari. Maka berdasarkan uraian tersebut gugatan Penggugat telah habis masa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pihak Penggugat telah membantah dalam Replik tertanggal 24 Mei 2016, dan telah pula ditanggapi dalam Duplik Tergugat tertanggal 19 April 2016 dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik dan bertetap pada Jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dimaksud Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat diajukan telah lewat waktu sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karenanya *Legal issue* yang perlu diuji adalah sebagai berikut :-----

1. Sejak saat kapankah dimulai menghitung tenggang waktu bagi pihak ke tiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara ;-----
2. Secara Kasuistis, kapan Penggugat dikatakan mengetahui objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas *Actio Temporaliss*, hal ini tercermin di dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang menentukan 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". Sedangkan dalam penjelasan pasal 55 tersebut menyebutkan : "Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.....dst", dalam hal peraturan dasarnya menentukan suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut ;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I

halaman 36 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai berikut :-----

1. Reg.Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993 ;-----

2. Reg. Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 19 Nopember 1994 ;-----

3. Reg. Nomor : 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002 ;-----

Dalam Jurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum : "Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah 90 (sembilan puluh) hari terhitung secara *kasuistis* sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut" ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui adanya Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa a quo pada tertanggal 3 Desember 2015, ketika pada acara pembuktian gugatan perdata dengan Nomor Register : 252/PDT/G/2015/PN.BDG, di Pengadilan Negeri Klas IA khusus Bandung (vide bukti T.II.Inv-5) ;-----

Menimbang, bahwa memperhatikan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung Nomor Register : 252/PDT/G/2015/PN.BDG dan Penggugat (Ny. Nining Rustati) sebagai pihak Penggugat melawan Ny. Hendrawati, Cs, telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung (vide bukti T.II.Inv-5) ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat (Ny. Nining Rustati) telah mendaftarkan perkara gugatannya tertanggal 29 Mei 2015 di Pengadilan Negeri Bandung di bawah register Nomor. Register : 252/PDT/G/2015/PN.BDG ;-----

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Bandung telah menguraikan tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054/Kel Antapani, Gambar Situasi Nomor 1510/1988 tanggal 23 Maret 1988, luas 117 M2 atas nama Nining Rustati (Penggugat) sampai proses terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Antapani Tengah terbit tanggal 14 Juni 2013, Surat Ukur

halaman 37 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 00056/2013 tanggal 19 April 2013, luas 117 M2 atas nama Hendrawati (Tergugat) (P-1 = T.II.Inv-1), dan Penggugat juga memasukkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Antapani Tengah, Surat Ukur Nomor 00056/2013 tanggal 19 April 2013, luas 117 M2 atas nama Hendrawati sebagai alat bukti yang ditandai bukti P-4 dalam persidangan perkara Nomor. Register : 252/PDT/G/2015/PN.BDG, bahwa dalam gugatannya Penggugat (Ny. Nining Rustati) telah merasa dirugikan baik moril maupun materiil dan dalam petitum gugatan menyebutkan salah satunya meminta kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Antapani Tengah, Surat Ukur Nomor 00056/2013 tanggal 19 April 2013, luas 117 M2 atas nama Hendrawati (vide bukti P-1, T-2=T.II.Inv-1, T.II.Inv-5) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkeyakinan dan berpendapat bahwa pihak Penggugat mengetahui secara kasuistis adanya objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3897/Antapani Tengah, Surat Ukur Nomor 00056/2010 tanggal 19 April 2013, luas 117 M2 atas nama Hendrawati, yang merugikan kepentingannya adalah setidaknya tidaknya pada tanggal 29 Mei 2015 pada saat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bandung di bawah register Nomor. Register : 252/PDT/G/2015/PN.BDG (Vide bukti T.II.Inv-5) ;-----

Menimbang, bahwa bila dihubungkan tanggal diketahuinya objek sengketa secara kasuistis oleh Penggugat yaitu pada tanggal 29 Mei 2015, saat Penggugat mendaftar gugatan dan menguraikannya dalam surat gugatan Penggugat (Vide bukti T.II.Inv-5) dengan tanggal didaftarkan gugatan atas pihak Penggugat dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yaitu pada tanggal 25 Pebruari 2016, maka gugatan diajukan telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu adalah beralasan hukum dan patut untuk diterima ;-----

halaman 38 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/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

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi diterima mengenai tenggang waktu, maka terhadap Eksepsi-eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;-----

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

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu diterima, maka terhadap Pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan, namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak yang tidak relevan maupun belum dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum tersebut di atas kiranya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, namun tetap terlampir dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ini ;-----

Memperhatikan : ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

halaman 39 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI

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

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu ;-----

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

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.430.000,- (dua juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Kamis, tanggal 04 Agustus 2016, oleh kami **ANING WIDI RAHAYU, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **RIALAM SIHITE, S.H.,M.H.** dan **JULIAH SARAGIH, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 11 Agustus 2016 oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh **SRI WULAN LUCIYANTI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi serta tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasa Hukumnya ;-----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. **RIALAM SIHITE, S.H.,M.H.**

**ANING WIDI RAHAYU, S.H.**

2. **JULIAH SARAGIH, S.H.,M.H.**

PaniteraPengganti,

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

halaman 40 dari 41 halaman Putusan Perkara Nomor 27/G/2016/PTUN-BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
- ATK	: Rp. 125.000,-
- Panggilan-panggilan	: Rp. 255.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.000.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,-
- Uang leges	: Rp. 3.000,-
- Materai Penetapan	: Rp. 6.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,-

----- +

J u m l a h : Rp. 2.430.000,-

(Dua Juta Empat Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah)

#### 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)