



PUTUSAN

Nomor 137/G/2022/PTUN.BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

NENDA alias UJANG SUNANDAR, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl. Pesona Pamoyanan RT/RW. 002/006 Desa Selawangi, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Sukabumi, pekerjaan Wiraswasta. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Nunu Mujahidin, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Law Office Nunu Mujahidin & Associates, beralamat di Komplek Pemda 2 Lestari Blok L No. 106, Kelurahan Cibeber, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, email: nunu.mujahidin@yahoo.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 18 November 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKABUMI**, Berkedudukan di Jalan Suryakencana No. 2, Sukabumi;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :
 - 1. Muljo Santoso, S.H.** sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;
 - 2. Jumalianto, A.Ptnh., M.M.** sebagai Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;



3. **Badriannur, S.H.** sebagai Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;
4. **Ai Rustinah** sebagai Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;
5. **Alsya Putra Pradana, S.H.** sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;
6. **Siti Sarah, S.IP.** sebagai Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;
7. **Siti Mutiara Haerani, S.Sos.** sebagai Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;
8. **Pauji Padilah, S.Hut.** sebagai Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi beralamat di Jalan Surya Kencana Nomor 2, Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : PPS.01.01/1377.32.02/XII/2022 tanggal 20 Desember 2022, email : skpbpnkabsmi@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

2. **BETTY HADIATI NOOR**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Prof. Dr. Ir. Sutami No. 129 RT. 005 / RW. 003 Kelurahan Sukasari, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. **Dr. Benny Wullur, S.H., M.H.KES, C.L.A., C.L.I., C.T.L., C.C.L., C.P.L., C.P.C.L.E., A.C.I.Arb., C.P.T., C.H., C.Ht.;**
2. **Gigih Pemi Dwi Sapti S.H.;**
3. **Andyanto K. Simarmata, S.H.;**
4. **Dominikus Kopong Mamun, S.H.;**
5. **Muhammad Ilham Arbanu, S.H.;**



6. Ilham Anasrullah, S.H.;

7. Vira Saraswati, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Firm "Benny Wullur, SH & Associates", beralamat di Jalan Terusan Buah Batu No.259c, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Desember 2022, email : *patrickilham24@gmail.com*, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut :

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 137/PEN-DIS/2022/PTUN.BDG tanggal 9 Desember 2022 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 137/PEN-MH/2022/PTUN.BDG tanggal 9 Desember 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti dalam perkara Nomor 137/PEN-PPJS/2022/PTUN.BDG tanggal 9 Desember 2022;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 137/PEN-PP/2022/PTUN.BDG tanggal 9 Desember 2022 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 137/PEN-HS/2022/PTUN.BDG tanggal 11 Januari 2023 tentang Penentuan Hari Persidangan Pertama;
6. Putusan Sela Nomor 137/G/2022/PTUN.BDG tanggal 25 Januari 2023 tentang masuknya Betty Hadiati Noor sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;
7. Surat Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti dalam perkara Nomor 137/PEN-PPJS/2022/PTUN.BDG tanggal 27 Desember 2022 dan tanggal 15 Maret 2023 tentang Penggantian Sementara;
8. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 137/PEN-MH/2022/PTUN.BDG tanggal 17 April 2023 tentang Penggantian Susunan Majelis Hakim;



9. Berkas perkara dan mendengar keterangan Saksi di dalam persidangan ;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 8 Desember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 9 Desember 2022 di bawah Register Perkara Nomor 137/G/2022/PTUN.BDG dan telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 11 Januari 2023 dan kemudian telah disampaikan pada Aplikasi *E-Court* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yaitu mengajukan gugatan yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa objek sengketa/gugatan *aquo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara ("KTUN") yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 90/Desa Loji tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi tanggal 22-12-1993 No. 6971/1993 luas tanah : 8530 m2 (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama BETY PERMANA, yang terletak di Blok Kampung Tegal Nyampay, Desa Loji, Kecamatan Simpenan (dahulu Kecamatan Pelabuhanratu), Kabupaten Sukabumi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 tahun 2009, selanjutnya disebut Objek sengketa;

II. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa KTUN objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 tahun 2009, yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini Tergugat sebagai badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 19 UU No. 5 tahun 1960 jo Pasal 1 PP No. 10 tahun 1961;
2. Bahwa KTUN objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut pada butir 1 diatas, merupakan KTUN yang bersifat Konkret, Individual



dan final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009; yang mana secara rinci dapat diurai sebagai berikut :

Kongkret

Objek yang diatur dalam KTUN objek sengketa adalah tertentu dan atau dapat ditentukan, yaitu SHM No. 90/Desa Loji tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi tanggal 22-12-1993 No. 6971/1993 luas tanah : 8530 m² (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama BETY PERMANA.

Individual

KTUN objek sengketa ditujukan dan berlaku khusus kepada BETY PERMANA

Final

KTUN objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat tersebut tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi/Pejabat Tata Usaha Negara lainnya, karena KTUN objek sengketa telah berlaku definitif dan telah menimbulkan akibat hukum dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 90/Desa Loji tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi tanggal 22-12-1993 No. 6971/1993 luas tanah : 8530 m² (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama BETY PERMANA, diatas tanah yang sebenarnya milik dan dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat.

3. Bahwa Penggugat sebelum mengajukan gugatan *aquo* telah melakukan upaya administratif dengan mengajukan surat kepada Kepala Pertanahan Kabupaten Sukabumi (Tergugat) perihal permohonan pembatalan KTUN Objek sengketa, yang diterima pada tanggal 25 November 2022, namun tidak mendapat respon dari Tergugat, sehingga sesuai Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif jo. Pasal 48 ayat (2) UU No. 5 tahun 1986, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sesuai Pasal 47 UU No. 5 Tahun 1986.



Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka KTUN objek sengketa *aquo* termasuk dalam pengertian dan/atau telah memenuhi kualifikasi sebagai KTUN yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sesuai ketentuan Pasal 47 dan Pasal 48 ayat (2) UU No. 5 tahun 1986, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara *aquo*.

III. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan kadaster tanah kepada Tergugat, sebagaimana tertuang dalam Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 71223/2022 tertanggal 21 November 2022;
2. Bahwa Penggugat menerima informasi tentang adanya KTUN Objek sengketa dari Kepala Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten Sukabumi yang mengirimkan foto objek sengketa kepada Penggugat pada bulan Oktober 2022, sementara Penggugat tidak pernah mendaftarkan tanah dan tidak pernah menanda-tangani Akta Jual Beli dengan pihak BETY PERMANA yang namanya tertuang dalam KTUN Objek sengketa;
3. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif dengan mengirimkan surat kepada Kepala Pertanahan Kabupaten Sukabumi (Tergugat) perihal permohonan pembatalan KTUN Objek sengketa, yang diterima pada tanggal 25 November 2022, namun sampai gugatan *aquo* diajukan tidak mendapat respon dari Tergugat, sehingga sesuai Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif jo. Pasal 48 ayat (2) UU No. 5 tahun 1986, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *aquo*.
4. Bahwa Gugatan *aquo* diajukan/didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 08 Desember 2022, setelah



sebelumnya menempuh upaya administratif, sehingga karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *aquo*, karena masih belum melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak KTUN objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat diketahui oleh Penggugat, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 jo SEMA No. 2 tahun 1991 bagian V angka 3;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, dimana gugatan *aquo* diajukan oleh Penggugat, yang baru mengetahui adanya KTUN Objek Sengketa pada sekitar bulan Oktober 2022 yang kemudian melakukan upaya administratif dan selanjutnya setelah tidak mendapat respon dari Tergugat, pada tanggal 08 Desember 2022 Penggugat mengajukan gugatan *aquo*, maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan ketentuan Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 jo SEMA No. 2 tahun 1991 bagian V angka 3 yang pada pokoknya berbunyi : *"Bagi mereka yang tidak dituju suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*.

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT

Bahwa Penggugat adalah subjek hukum yang kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkan KTUN objek sengketa oleh Tergugat, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 tahun 2004, dimana Penggugat sebagai orang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat diperkenankan mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang berisi tuntutan agar KTUN yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah, adapun kerugian Penggugat dengan terbitnya KTUN objek sengketa dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa dengan dikeluarkannya KTUN objek sengketa, Penggugat tidak dapat melakukan proses permohonan penerbitan sertifikat atas tanah



yang telah dimiliki dan dikuasai selama bertahun-tahun; karena diatas tanah milik Penggugat telah terbit KTUN yang dikeluarkan Tergugat berdasarkan kepada syarat-syarat (warkah) yang melanggar hukum, yaitu dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 9 – 4 – 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Syamsul Bahri – PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuhanratu, dimana Akta tersebut Penggugat sebagai Penjual, padahal Penggugat sama sekali tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut yang dijadikan dasar terbitnya KTUN objek sengketa tersebut.

2. Bahwa dengan terbitnya KTUN objek sengketa atas nama BETY PERMANA atas tanah milik Penggugat, Penggugat tidak dapat menjual atau mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, sehingga sangat merugikan Penggugat yang sudah membeli dan mengelola tanah tersebut bertahun-tahun lamanya;
3. Bahwa Penggugat adalah sebagai pihak yang sah untuk bertindak selaku Penggugat guna mengajukan Gugatan *aquo* terhadap Tergugat yang telah mengeluarkan KTUN objek sengketa yang membawa akibat hukum merugikan kepentingan Penggugat, sesuai dengan asas "*Point d'interot, Point d'action*" atau "Yang mempunyai kepentingan yang dapat bertindak sebagai Penggugat", yang juga selaras dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 tahun 2004 jo. SEMA No. 2 tahun 1991 bagian V angka 3;

Bahwa terbitnya KTUN objek sengketa yang didasarkan kepada Akta Jual Beli tanggal 9 – 4 – 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Syamsul Bahri – PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuhanratu dari Penggugat sebagai pemilik sah tanah dimaksud, padahal Penggugat sama sekali tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli yang dijadikan dasar pendaftaran dan penerbitan KTUN objek sengketa, sehingga tindakan Tergugat menerbitkan KTUN objek sengketa sangat merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah yang tidak pernah melakukan jual beli dengan siapapun, dan dengan terbitnya KTUN objek sengketa menimbulkan sengketa Tata Usaha Negara antara Penggugat melawan



Tergugat sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009, sehingga karenanya Penggugat merupakan pihak yang sah bertindak sebagai Penggugat dalam gugatan *aquo*.

V. KRONOLOGIS DAN ALASAN-ALASAN GUGATAN

KRONOLOGIS

1. Bahwa pada tahun 1974 Penggugat telah membeli dan menguasai secara terus menerus dan berkesinambungan sebidang tanah dengan C. No. 298, SPPT No. 32.04.101.005.009.0005.0 seluas 11.000 m² (Sebelas ribu meter persegi) yang terletak Blok Kp. Tegal Nyampay, Desa Loji, Kecamatan Simpenan (dahulu Kecamatan Pelabuhanratu), Kabupaten Sukabumi dengan batas-batas :
 - sebelah Utara : tanah milik H. Somantri,
 - sebelah Timur : tanah Cep Soleh,
 - sebelah Selatan : Solokan dan
 - sebelah Barat : Jalan nasional.
2. Bahwa sejak memiliki tanah dimaksud pada butir 1 diatas, Penggugat belum pernah mendaftarkan tanah tersebut kepada Tergugat, dan sampai dengan saat gugatan *aquo* diajukan, catatan di Kantor Desa Loji, Kecamatan Simpenan (dahulu Pelabuhanratu), Kabupaten Sukabumi belum berubah, namun anehnya Tergugat telah menerbitkan KTUN yang sebelumnya tertulis atas nama UJANG, yang kemudian berubah menjadi atas nama BETY PERMANA, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 9 – 4 – 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Syamsul Bahri – PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuhanratu , sementara Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli dimaksud, sehingga kuat dugaan adanya pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli tersebut, dengan demikian penerbitan KTUN oleh Tergugat sejak awal pendaftaran tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam BAB II tentang Pengukuran, Pemetaan dan Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah, Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :



“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan : a. penyelidikan riwayat tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya”.

3. Bahwa pada sekitar tahun 1984 suami dari BETY PERMANA (nama yang tertuang dalam KTUN Objek sengketa) yaitu, Komjen Pol (Pur) NANA SETIA PERMANA (mantan Wakapolri) berniat membeli tanah Penggugat tersebut, namun niat tersebut tidak sampai terlaksana, atau dengan kata lain batal, dan Penggugat tidak pernah menandatangani baik kwitansi penerimaan uang penjualan maupun Akta Jual Beli, sementara Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mengatur :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”

sehingga dengan Penggugat tidak pernah menandatangani Akte tersebut, maka diduga kuat adanya pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli yang dijadikan dasar beralihnya/penerbitan KTUN menjadi atas nama BETY PERMANA, halmana tindakan Tergugat menerbitkan KTUN objek sengketa *telah dilakukan secara tidak cermat*, hal tersebut melanggar asas kecermatan dari asas-asas umum pemerintahan yang baik.

4. Bahwa Penggugat mengetahui adanya permasalahan atas tanah milik Penggugat, berdasarkan keterangan Kepala Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten Sukabumi, sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Nomor : 077/Pemdes/XI/2022 tertanggal 18 November 2022 yang pada pokoknya menerangkan *“....selaku Kepala Desa Loji tidak bisa menandatangani berkas/dokumen lainnya tanpa ada persetujuan dari pemilik Bapak JENDRAL NANA PERMANA”.*
5. Bahwa Surat Keterangan tersebut pada butir 3 diatas kontradiksi dengan Surat Keterangan Kepala Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten



Sukabumi sendiri, dengan Nomor : 470/736/2002/VIII/2022 tertanggal 24 Agustus 2022 yang pada pokoknya menerangkan : *Benar yang bersangkutan (Penggugat) mempunyai sebidang tanah di Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten Sukabumi dan tercatat SPPT/DHKP :*

NOP : 32.04.101.005.009.0005.0
Blok : Tegal Nyampay
Luas : 11.000 m2
Kelas : 085
No. C : 298

6. Bahwa berdasarkan informasi dari Kepala Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten Sukabumi, KTUN objek sengketa atas nama BETY PERMANA, yang mengirimkan foto KTUN objek sengketa, ternyata ada perbedaan mengenai luas tanah dengan tanah milik Penggugat, dimana luas tanah yang tertera dalam KTUN objek sengketa adalah 8.530 m2 (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi); sementara luas tanah milik Penggugat adalah 11.000 m2 (Sebelas ribu meter persegi), sesuai dengan warkah yang diajukan sebagai dasar pendaftaran tanah kepada Tergugat.

Bahwa berdasarkan kronologi tersebut, Penggugat sebagai pemilik tanah yang menguasai secara terus menerus dan berkesinambungan yang atas tanahnya tersebut telah diterbitkan KTUN objek sengketa oleh Tergugat, sehingga dengan belum berubahnya catatan yang ada pada Buku Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten Sukabumi, dan tidak pernah mengalihkan atau menjual kepada siapapun, termasuk kepada BETY PERMANA, maka tanah tersebut adalah sah milik Penggugat.

ALASAN-ALASAN GUGATAN

Bahwa sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) UU No. 9 tahun 2004, gugatan *aquo* diajukan karena Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara telah mengeluarkan keputusan berupa Sertifikat Hak Milik No. 90/Desa Loji tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi tanggal 22-12-1993 No. 6971/1993 luas tanah : 8530 m2 (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama BETY PERMANA, yang bertentangan dengan peraturan



perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa KTUN Objek Sengketa diterbitkan bertentangan dengan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :

a. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961 yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : desa”.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka apabila terjadi pendaftaran tanah seharusnya melibatkan dan adanya perubahan catatan pada buku desa, namun sampai gugatan ini diajukan, nama yang tercatat di buku desa dan kantor pajak, nama yang tertuang masih tertulis atas nama Penggugat.

b. Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 yang berbunyi :

“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan : a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batas”.

Bahwa seharusnya Tergugat sebelum menerbitkan KTUN Objek Sengketa terlebih dahulu melakukan penyelidikan riwayat tanah tersebut, apakah Penjual dalam Akta Jual Beli tersebut betul-betul sebagai pemilik atau bukan, karena Penggugat sebagai pemilik tanah sama sekali tidak pernah menjual dan membubuhkan tanda tangan dalam Akta Jual Beli tanggal 9 – 4 – 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Syamsul Bahri – PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuhanratu yang dijadikan dasar penerbitan KTUN Objek sengketa.

c. Berdasarkan Pasal 3 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961 yang berbunyi :

“Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini 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.....”.



Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, jelas bahwa pada saat proses penyelenggaraan pendaftaran tanah harus melibatkan Kepada Desa setempat, sehingga Pemerintahan Desa akan melakukan pencatatan tentang perubahan/peralihan didalam Buku Desa, dimana dalam perkara *aquo* catatan yang ada di Pemerintahan Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten Sukabumi masih tertera atas nama Penggugat.

d. Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang berbunyi :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”

Bahwa dengan Penggugat tidak pernah menandatangani Akte tersebut, maka diduga kuat adanya pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli yang dijadikan dasar beralihnya/penerbitan KTUN menjadi atas nama BETY PERMANA, maka suatu produk hukum dalam hal ini KTUN objek sengketa yang terbit berdasarkan tindakan melawan hukum yaitu pemalsuan tanda tangan, maka KTUN objek sengketa menjadi cacat hukum dan harus dinyatakan batal dan tidak sah demi hukum.

2. Bahwa KTUN Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagai berikut :

a. Asas Kecermatan

Bahwa tanah yang diterbitkan KTUN objek sengketa adalah milik Penggugat dan tidak pernah didaftarkan oleh Penggugat sebagai yang berhak dan tidak pernah ada peralihan/Akta Jual Beli antara Penggugat dengan nama yang tertuang dalam KTUN objek sengketa. Bahwa dengan tidak pernahnya Penggugat menandatangani Akta Jual Beli tanggal 9 – 4 – 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Syamsul Bahri – PPAT untuk wilayah Kec.



Pelabuhanratu dan tidak dilakukannya penyelidikan riwayat tanah oleh Tergugat sebelum menerbitkan KTUN Objek Sengketa sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (2) huruf a PP 10 tahun 1961, maka Tergugat telah melanggar asas kecermatan dalam menerbitkan KTUN Objek Sengketa.

b. Asas Kepastian Hukum

Bahwa KTUN objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat bertentangan dengan asas kepastian hukum, dimana Penggugat sebagai pemilik tanah yang menguasai secara terus menerus dan berkesinambungan sepatutnya lebih berhak atas tanah tersebut dibandingkan dengan pihak yang tertuang dalam KTUN objek sengketa yang penerbitannya diduga adanya pemalsuan tanda tangan Penjual dalam Akta Jual Beli tanggal 9 – 4 – 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Syamsul Bahri – PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuhanratu.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dengan tidak melakukan penyelidikan riwayat tanah secara cermat dan menerbitkan KTUN Objek Sengketa yang ternyata didasarkan kepada Akta Jual Beli tanggal 9 – 4 – 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Syamsul Bahri – PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuhanratu, yang diduga kuat tanda tangan Penjual (Penggugat) dipalsukan.

VI. P E T I T U M

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan/Sengketa Tata Usaha Negara *aquo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik No. 90/Desa Loji tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi tanggal 22-12-1993 No. 6971/1993 luas tanah : 8530 m2 (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama BETY PERMANA;



3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 90/Desa Loji tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi tanggal 22-12-1993 No. 6971/1993 luas tanah : 8530 m2 (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama BETY PERMANA;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada persidangan *E-Court* tanggal 25 Januari 2023 Tergugat telah menyampaikan Jawaban tertanggal 24 Januari 2023 pada Aplikasi *E-Court* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Perihal Obyek Sengketa :

Bahwa yang menjadi obyek yang disengketakan oleh Penggugat adalah :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 90/Desa Loji, Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat, terbit tanggal 25-3-1994, Gambar Situasi Nomor : 6971/1993, Luas 8.530 M² atas nama BETY PERMANA;

Bahwa gugatan Penggugat terhadap obyek perkara tersebut di atas, Tergugat memberi Jawaban terurai dalam bentuk eksepsi dan pokok perkara yang berlaku mutatis mutandis satu sama lain, sebagai berikut :

2. Perihal Eksepsi :

- 2.1. Eksepsi, Perihal gugatan Penggugat Persoalan Perdata :

Bahwa kompetensi absolut obyek sengketa adalah kewenangan Pengadilan Perdata dikarenakan hubungan hukum antara Penggugat dan obyek yang disengketakan masih pada tatanan hukum perdata berdasarkan tanah yang dikuasai oleh BETY PERMANA, adalah merupakan kepemilikan dari BETY PERMANA. Selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana disebutkan di bawah ini, dapat dirujuk apakah sengketa ini kategori sengketa TUN atau Perdata :

- a. Yurisprudensi MARI Nomor. 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Pebruari 1996 tentang Kompetensi Absolut : "Bahwa gugatan mengenai fisik



- tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya” ;
- b. Yurisprudensi MARI Nomor. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 tentang Kompetensi Absolut : “Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat a quo” ;
 - c. Yurisprudensi MARI Nomor. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Pebruari 2000 tentang Kompetensi Absolut : “Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya” ;
 - d. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 tersebut jika dikaitkan dengan pendapat Prof. Boedi Harsono yang dikuatkan oleh Dr. Mochtar Wahid dalam disertasinya yang berjudul MEMAKNAI KEPASTIAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH halaman 173-174, Penerbit Republika Cetakan Pertama Tahun 2008, yang menyatakan, bahwa Pendaftaran Tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu-gugat, yang menentukan sah atau tidaknya sesuatu hak serta pemilikannya adalah sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya. Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa substansi persoalan sengketa tanah terletak pada sah/tidaknya perolehan tanahnya (yang bersifat hukum perdata/hukum perjanjian perdata);
 - e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan : “Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan

Halaman 16 dari 58 halaman Putusan Nomor 137/G/2022/PTUN.BDG



yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa a quo yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri”;

- f. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor.274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009, yang kaidah hukumnya menyatakan : “Bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu diperadilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya”;
- g. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 82 K/TUN/2009 tanggal 26 Juli 2010, yang kaidah hukumnya menyatakan : “Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/Judex Factie tidak salah dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam perkara aquo terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara Perdata di Pengadilan Negeri, maka putusan Judex Factie yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah tepat dan benar”.

2.2. Eksepsi, Perihal gugatan Prematur/Penggugat tidak punya legal standing terhadap obyek perkara :

Bahwa adalah benar Sertipikat obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi ; Adalah benar Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dijadikan obyek Peradilan Tata Usaha Negara/TUN, karena diterbitkan oleh Administratur Negara, biarpun disisi lain substansi sertipikat hak atas tanah adalah juga hak *Private* Warga Negara, perorangan ataupun Perserikatan/Badan Hukum Private/Publik ;

Akan tetapi dalam kasus ini kepentingan hukum Penggugat belum lahir sehingga gugatan Penggugat menjadi prematur/tidak punya legal standing. Hal ini dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut :



Kita semua mengerti bahwa kepentingan hukum lahir dari hubungan hukum, Selanjutnya hubungan hukum lahir dari perbuatan hukum/peristiwa hukum.

Dalam kasus ini Penggugat tidak memiliki cukup syarat hukum terhadap obyek sengketa karena Penggugat tidak mampu membuktikan kepentingan hukumnya yang berbanding lurus dengan hubungan hukum yang lahir dari perbuatan hukumnya. Hubungan hukum Penggugat dengan obyek sengketa belum bersifat permanen, belum berwujud karena sebatas prestasi apa yang diberikan dan evident apa yang diterima, dengan kalimat lain masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh Penggugat agar lahir hak-hak bagi Penggugat ;

Didalam surat gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum dengan obyek sengketa :

"Bahwa pada tahun 1974 Penggugat telah membeli dan menguasai secara terus-menerus dan berkesinambungan sebidang tanah dengan C. No. 298 SPT No. 32.04.101.005.009.0005.0 seluas 11.000 M2 (Sebelas ribu meter persegi) yang terletak Blok Kp. Tegal Nyampai Desa Loji Kecamatan Simpenan (dahulu Kecamatan Pelabuhanratu) Kabupaten Sukabumi dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah milik H. Somantri
- Sebelah Timur : tanah Cep Soleh
- Sebelah Selatan : solokan dan
- Sebelah Barat : Jalan Nasional"

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas hubungan hukum Penggugat terhadap obyek sengketa/tanah yang diperjanjikannya belum jelas dengan alasan tanah letter C yang tercatat di Buku C desa Loji tersebut belum bersertipikat atas nama Penggugat atau tidak mempunyai Legal standing/Alas hak. Oleh karenanya hubungan hukum antara Penggugat dan tanah yang di akunya belum ada kepastian hukum.



2.3 Bahwa Gugatan yang disampaikan Penggugat telah kadaluarsa atau lewat waktu.

Sesuai pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (Lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

3. Tentang Gugatan Salah Pihak (Error Inpesona)

Bahwa Penggugat telah salah pihak dalam menarik atau melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi ke dalam pihak sebagai Tergugat. Tentunya sudah dipahami dan diketahui oleh Penggugat berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia penerbitan 1983-I, halaman 191 untuk melibatkan atau menarik pihak sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan sudah menjadi suatu keharusan adalah pihak yang terkait yang mempunyai hubungan langsung dengan subyek maupun obyek perkaranya atau lebih jelasnya pihak yang secara nyata menguasai memanfaatkan bidang tanah obyek sengketa.

Dengan berpedoman ketentuan tersebut dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi merupakan lembaga pelayanan publik di bidang pertanahan yang jelas-jelas tidak mempunyai hubungan langsung dengan obyek perkaranya, namun faktanya ditarik sebagai Tergugat, maka gugatan aquo dapat dikategorikan sebagai salah pihak (Error in Persona) oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim gugatan dimaksud untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (Niet Omvankelijck Verklaard).



4. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libele)

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita dimaksud ngawur dan tidak jelas mengingat terhadap permohonan penerbitan sertipikat obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan telah memenuhi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor. 24/1997 Pasal 26 Jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997 Pasal 86 untuk memberikan kesempatan apabila ada keberatan dari pihak lain atas permohonan sertipikat tersebut.

Penggugat dalam mengajukan gugatnya tidak jelas/kabur karena tidak menjelaskan peraturan hukum yang mana, yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga merugikan Penggugat.

Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) sehingga sesuai hukum acara gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi yang menerbitkan Sertipikat Objek Sengketa dengan turut memasukan lahan Penggugat seluas 8.530 M2 ke dalam Sertipikat Objek Sengketa dimana diatas milik Penggugat terdapat Sertipikat Objek Sengketa, sangat tidak beralasan. Tuduhan Penggugat tidak jelas, dikarenakan tidak menyebutkan pasal yang dilanggar sehingga tidak ada kolerasinya antara perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 53 Ayat (2) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 tentang Perubahannya.

Perlu diketahui Undang-undang Pokok Agraria, PP. 24/1997 mengatur banyak mengenai pendaftaran tanah, seharusnya Penggugat menyebut Pasal-pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960, PP. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan PP. 24 tahun 1997 mengenai perbuatan melawan hukumnya yang dilanggar oleh Tergugat, namun sayang sekali Penggugat tidak melakukannya.



Berdasarkan hal tersebut maka dalil gugatan pada posita tersebut tidak berdasar pada hukum sehingga dengan demikian gugatan a quo diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (*obscur libele*) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam sebagian 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 dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Tergugat dikarenakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat in litis sesuai dengan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997 sehingga Tergugat Nomorlak dengan tegas dalil Petitum Penggugat dalam pokok perkaranya.
3. Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 3 Ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997, serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik / AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration*) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (*PRINCIPLE OFF GOOD ADMINISTRATION*) terutama asas kepastian hukum (*Principle Of Legal Security*), asas bertindak cermat (*Principle Of Carefulness*) dan oleh



KOENTJORO PURBOPRANOMORTO, pada Asas Kebijaksanaan (Principle Of Sapiently).

4. Sehingga Tergugat TIDAK mempunyai wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de povoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (willekeur) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986, Pasal 5 Ayat (2) huruf a dan b.
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat halaman 6 dan 7 angka 2 yang pada intinya menyatakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat objek sengketa di atas tanah milik Penggugat, sejak awal pendaftaran tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam BAB II tentang Pengukuran, Pemetaan dan Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : *'Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan : a penyelidikan riwayat tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya'*. Perlu diketahui bahwa PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sudah tidak berlaku lagi dan telah diganti menjadi PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan demikian peraturan yang Penggugat dalilkan diatas sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan Pendaftaran Tanah yang baru (PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
6. Bahwa Sertipikat Hak penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 90/Loji Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi atas nama BETY PERMANA telah diproses sesuai dengan prosedur dan ketentuan , secara Yuridis formal telah diproses sesuai dengan Peraturan yang berlaku sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam UU Nomor. 5 Tahun 1960 Jo.



Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997.

7. Dikarenakan Tergugat sebagai lembaga/instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat Pendaftaran Tanah yang ada di Kabupaten Sukabumi, dan tindakan Administratif Tergugat dalam memproses penerbitan sertipikat hak atas tanah adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat mendalilkan Terugugat dalam memproses sertipikatt inlitis tidak prosedural dan telah melanggar hukum sehingga memohonkan dinyatakan Batal demi hukum atas sertipikat obyek perkara.
8. Berdasarkan hal tersebut, proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 90/Desa Loji Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi atas nama BETY PERMANA telah diproses sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 sehingga :
 - Telah sesuai dengan Azas Legalitas
 - Tidak melanggar hukum
 - Tidak berbuat sewang-wenang (De tornement de pouvoir)
 - Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur)
 - Sesuai dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)

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

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk vetrklaard)
3. Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 90/Loji Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi atas nama BETY PERMANA telah diproses sesuai dengan prosedur dan ketentuan , secara Yuridis formal telah diproses sesuai dengan Peraturan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam, perkara ini
5. Apabila Majelis Hakim, berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).
6. Berdasarkan hal-hal di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili Perkara ini, setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada persidangan *E-Court* tanggal 1 Februari 2023 Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawaban tertanggal 31 Januari 2023 pada Aplikasi *E-Court* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Telah Lewat Waktu (*Daluwarsa*)

1. Bahwa Tergugat II Intervensi telah mempelajari Gugatan Penggugat, sehingga sebagaimana ini dari Gugatan Penggugat, terungkap fakta hukum sebagai berikut:
 - Bahwa yang menjadi objek dalam perkara ini adalah berupa Sertifikat Hak Milik No.90/Desa Loji, tertanggal 25 Maret 1994, Gambar situs tanggal 22-12-1993 No.6971/1993 luas tanah 8530 M2 (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi tercatat atas nama Bety Permana (Tergugat II Intervensi);
 - Bahwa SHM tersebut terbit berdasarkan adanya jual beli, sebagaimana Akta Jual Beli tertanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul Bahri (PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu) yang seharusnya diketahui dan oleh Penggugat karena justru Penggugat adalah pihak Penjual tanah aquo tersebut;
 - Bahwa Tergugat II Intervensi dan justru Tergugat II Intervensi bertanya-tanya, mengapa Penggugat menyangkal adanya jual beli tanah aquo dengan pihak Tergugat, sedangkan peristiwa jual beli tanah tersebut sudah bertahun-tahun tidak pernah ada persoalan apapun dan baru kali ini dipersoalkan oleh Penggugat;

Halaman 24 dari 58 halaman Putusan Nomor 137/G/2022/PTUN.BDG



- Bahwa atas jual beli tanah aquo Tergugat II Intervensi telah menunaikan pembayaran yang telah diterima dengan baik oleh Penggugat dan telah disepakati didalam Akta Jual Beli Tanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 tersebut juga sebagai kwitansi yang sah, maka dengan demikian jual beli tersebut yang dilakukan dihadapan PPAT adalah jual beli yang sah dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang diatur didalam Undang-undang;
 - Bahwa selanjutnya setelah adanya jual beli tanah aquo yaitu sejak tahun 1986, Tergugat II Intervensi telah menguasai fisik atas tanah tersebut, sehingga dengan demikian sudah lebih dari 35 tahun Tergugat II Intervensi membeli dan menguasai tanah aquo tanpa ada halangan, hambatan menguasai secara terus menerus dan tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun.
2. Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat ("Permen ATR/BPN 18/2019"), diuraikan lebih lanjut mengenai 'hak ulayat kesatuan masyarakat hukum adat atau yang serupa itu'.

"Hak ulayat kesatuan masyarakat hukum adat atau yang serupa itu adalah hak kesatuan masyarakat hukum adat yang bersifat komunal untuk menguasai, mengelola dan/atau memanfaatkan, serta melestarikan wilayah adatnya sesuai dengan tata nilai dan hukum adat yang berlaku"

Bahwa Penggugat baru mengklaim objek tanah aquo pada saat gugatan ini diajukan dan tidak pernah menguasai secara fisik objek tanah tersebut dan hanya mengaku-ngaku sebagai tanah miliknya, bahkan Penggugat tidak menguraikan dengan jelas didalam gugatan bagaimana pihak Penggugat memperoleh tanah aquo. Dimana intinya Penggugat hanya mendalilkan membeli tanah dan memiliki tanah tersebut, tanpa menguraikan asal muasal tanah tersebut.



Sedangkan pihak Tergugat II Intervensi telah menguasai fisik tanah aquo sejak lama.

Ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasasinya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka 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.”

Putusan Mahkamah Agung RI No.259 K/SIP/1973 tanggal 9-12-1975:

“Tergugat (i.c. Terbanding/Penggugat) telah membiarkan haknya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun adalah suatu masa yang cukup lama, sehingga dianggap telah meninggalkan haknya atas tanah terperkara, oleh karena itu Penggugat (ic. Pemanding/Tergugat II Intervensi) dianggap sudah memperoleh Hak Milik atasnya”.

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 24 September 1958 No.239 K/Sip/1957:

“orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 18 Tahun dikuasai orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut”.

Putusan Mahkamah Agung RI No.200 K/Sip/1974, tanggal 11-12-1975:



“oleh karena Penggugat (ic. Terbanding) berdiam diri selama 30 tahun lebih, Penggugat (ic Terbanding) dianggap telah melepaskan haknya”.

Putusan Mahkamah Agung RI No.783 K/Sip/1973, tanggal 29-1-1976:

“Penggugat (ic Pembanding/Tergugat II Intervensi) telah menduduki tanah tersebut dalam waktu yang lama tanpa gangguan dan bentuk sebagai pemilik yang jujur (rechtshebbende te goeder trouw), oleh karena itu harus dilindungi hukum”

Putusan Mahkamah Agung RI No.408 K/Sip/1973:

“Tidak dipersoalkan apakaah ada tindakan lain atau tidak, yang dijadikan patokan, apakah telah dilampaui tenggang waktu daluwarsa yang ditentukan undang-undang. Ternyata tenggang waktu tersebut telah dilampaui, sehingga MA dalam tingkat Kasasi membenarkan pertimbangan PT yang menyatakan, karena Penggugat selama 30 Tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. R dan anak-anaknya, hak Penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (rechtsverwerking).

3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata semua tuntutan hak baik yang kebendaan atau perorangan hapus setelah lampau waktu 30 tahun, lampainya waktu ini disebut lampainya waktu yang extinctief (prescriptio), yaitu lampainya waktu yang menyebabkan hapusnya perikatan, disamping lampainya waktu menurut Pasal 1967 KUH Perdata itu masih dikenal lampainya waktu yang acquisitief (usucapio) yang diatur dalam Pasal 1963 KUH Perdata, yaitu lampainya waktu yang menyebabkan seseorang memperoleh hak.

Menurut Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa



dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikadnya yang buruk.

Pasal 1963 KUH Perdata :

“Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu”

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti Penggugat telah tidak memiliki hak lagi untuk menuntut objek tanah terperkara karena lewat waktu (daluwarsa).

B. Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara aquo.

Sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 5 huruf 1, menyatakan *”Bahwa dengan dikeluarkannya KTUN objek sengketa, Penggugat tidak dapat melakukan proses permohonan penerbitan sertifikat atas tanah yang telah dimiliki dan dikuasai selama bertahun-tahun; karena diatas tanah milik Pengugat telah terbit KTUN yang dikeluarkan Tergugat berdasarkan kepada syarat-syarat (warkah) yang melanggar hukum, yaitu dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul bahri-PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuhanratu, dimana Akta tersebut Pengugat sebagai Penjual, padahal Penggugat sama sekali tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut yang dijadikan dasar terbitnya KTUN objek sengketa tersebut”*

Terdapat fakta hukum sebagai berikut :

1. Penggugat mendalilkan terbitnya SHM didasarkan pada syarat-syarat (warkah) yang melanggar hukum dengan dasar Akta Jual beli tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan



dihadapan Drs. Syamsul bahri-PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuhanratu;

2. Penggugat menyangkal dan tidak mengakui menandatangani Akta Jual beli tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul bahri-PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuhanratu;

Bahwa dari kedua fakta hukum tersebut, pada pokoknya Penggugat menyangkal telah menandatangani AJB tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986, sehingga mengenai sah atau tidaknya suatu perikatan Jual beli (Akta Jual Beli), bukanlah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, melainkan kewenangan Pengadilan Negeri (Umum) untuk memeriksa mengenai keabsahan suatu Perjanjian yang bersifat otentik.

Bahwa selain itu mengenai keberaran apakah pihak Penggugat menandatangani atau tidak menandatangani AJB tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986 belum pernah diuji pada Pengadilan Pidana, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidak tepat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Bandung, melainkan perkara ini seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri (Umum) terlebih dahulu, untuk menentukan pihak mana yang benar mengenai penandatanganan AJB tersebut.

Bahwa dari fakta hukum tersebut, maka cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, berkenan memutus menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, karena merupakan kewenangan Pengadilan Negeri/ Pengadilan umum.

C. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa Penggugat didalam Kronologis gugatannya, pada angka 1 menyatakan :

"Bahwa pada tahun 1974 Penggugat telah membeli dan menguasai secara terus menerus dan berkesinambungan sebidang tanah dengan C No.298, SPPT



No.32.04.101.005.009.0005 seluas 11.000 M2 (sebelas ribu meter persegi) yang terletak di Blok Kp. Tegal Nyampay, Desa Loji, Kecamatan Simpenan (dahulu Kecamatan Pelabuhan ratu, kabupaten Sukabumi dengan batas batas:

Sebalah Utara : Tanah milik H. Somantri
Sebalah Timur : Tanah Cep Soleh
Sebalah Selatan : Solokan dan
Sebalah Barat : Jalan Nasution.

Selanjutnya yang menjadi objek dalam perkara ini adalah SHM No.90/Desa Loji dimana berdasarkan SHM No:90/Desa Loji ini luas tanahnya adalah 8530 M2 (delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi).

Bahwa dari fakta hukum tersebut, maka terdapat perbedaan luas tanah antara tanah yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya dalah seluas 11.000M2 sedangkan SHM No: 90/Desa Loji luas tanannya adalah 8530 M2, sehingga dengan adanya perbedaan luas tanah tersebut, maka patut dipertanyakan apakah benar tanah yang didalilkan oleh Penggugat sama dengan tanah yang merupakan milik dari Tergugat II intervensi, disisi lain Penggugat mendalilkan menguasai fisik tanah tersebut, sedangkan Tergugat II Intervensi juga mendalilkan menguasai fisik tanah tersebut.

Bahwa apabila baik Penggugat maupun Tergugat II Intervensi sama-sama menguasai fisik tanah aquo, maka tidak mungkin persoalan ini baru terjadi, karena seharusnya sudah ada persoalan hukum mengenai sengketa tanah aquo.

Bahwa dengan adanya perbedaan luas tanah tersebut, maka berlaasan hukum apabila Majelis Hakim memutus menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur libel*), sehingga layak apabila Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa selanjutnya Penggugat pada halaman 8, menyatakan bahwa "KTUN Objek Sengketa diterbitkan bertentangan dengan



PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 2 ayat (1) PP No.10 Tahun 1961 yang berbunyi :

"Pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah-demi daerah yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan pemerintah ini disebut : desa"

Bahwa selanjutnya mengutip dari ketentuan tersebut, Penggugat tidak menguraikan dimana pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat atas pernebitan objek Sengketa tersebut, karena memang untuk pendaftaran tanah pihak yang dilibatkan adalah Tergugat, bukan pihak lain. Sedangkan tanah yang telah terbit sertifikat hak atas tanah maka tidak perlu lagi dicatikan di Kantor Desa, karena sudah berubah menjadi sertifikat yang kewenangannya berada pada Tergugat (BPN).

Bahwa dengan tidak adanya ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat, dan Pihak Penggugat tidak menguraikan dengan jelas kesalahan apa saja yang dilakukan oleh Tergugat, maka dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*Obscuur liber*).

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*).

D. Penggugat Bukanlah Pemilik Objek Perkara.

1. Bahwa terdapat fakta hukum dimana Penggugat Objek segketa lahi dari Akta Jual beli tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul bahri-PPAT untuk wilayah Kec. Pelabuanratu, antara Penggugat sebagai (Penjual) dan Tergugat II Intervensi (Pembeli);
2. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan SHM No: 90/Desa Loji berdasarkan AJB tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986, maka secara hukum Penggugat tidak lagi berwenang untuk menuntut, karena Pengugat bukanlah pemilik tanah aquo;
3. Bahwa terlepas dari Penggugat tidak mengakui keabsahan dari AJB tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986, tetapi dengan



adanyanya pengakuan keberadaan dari AJB tersebut, maka Penggugat bukanlah pemilik tanah aquo, sehingga secara huku Penggugat tidak lagi berhak untuk mengajukan tuntutan terhadap objek Hak milik tersebut.

Bahwa berdasarkan seluruh alasan Eksepsi terurai diatas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi Mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dengan Tergugat II Intervensi menyampaikan jawaban sebagai berikut :

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa seluruh dalil yang terurai dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, sehingga haruslah dianggap tertuan kembali secara sempurna dalam jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas Tergugat II Intervensi akui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi tidak menanggapi satu persatu gugatan Penggugat, melainkan akan menanggapi secara keseluruhan, sehingga terhadap hal-hal tidak ditanggapi secara langsung oleh Tergugat II Intervensi tidak dapat diartikan bahwa Tergugat II Intervensi mengakui dalil-dalil pada gugatan Penggugat tersebut dan selain itu substansi dari gugatan Penggugat pada pokoknya hanya berkenaan dengan keabsahan AJB tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Ag/1986, yang bukan kewenangan Pengadilan Tata



Usaha Negara untuk mengadili dan juga telah di sampaikan secara tuntas oleh Tergugat II Intervensi pada alasan-alasan eksepsi diatas;

4. Bahwa selain itu dapat Tergugat II Intervensi sampaikan dimana tidak ada hak hukum Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat II Intervensi maupun Tergugat, karena proses dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 90/Loji telah sesuai dengan prosedur dan Perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat pada halaman 6 huruf V perihal Kronologis dan alasan-alasan gugatan angka 1, karena :
 - a. Bahwa Penggugat berupaya untuk memutar balikan fakta yang sebenarnya dengan cara upaya pengelabuan kedudukan hubungan hukum baik antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, maka Tergugat II Intervensi dapat jelaskan, bahwasanya atas perolehan Tanah tersebut bermula saat semasa hidup Almarhum Noor Hadi dan Almarhumah Hj Noor Endah yakni selaku orang tua dari Tergugat II Intervensi dan Istri dari Penggugat atau Mertua dari Penggugat, oleh kedua orang tua tersebut semula memberitahukan kepada suami Tergugat II Intervensi yakni Purn. Komisaris Jendral Nana Purnama;
 - b. Bahwa informasi yang disampaikan oleh kedua orang tua Tergugat II Intervensi tersebut, menerangkan saat itu Keluarga dari Penggugat memerlukan sejumlah biaya untuk keperluan tertentu, sehingga memohon agar dapat diperbantukan sebagai bagian dari keluarga besar, dengan cara menawarkan tanah milik Penggugat untuk dibeli oleh Purn. Komisaris Jendral Nana Purnama tersebut, sehingga Purn. Komisaris Jendral Nana Purnama menyepakati dengan segala tata caranya diberikan kepercayaan kepada Tergugat II Intervensi selaku istri yang bersangkutan, sehingga jual beli telah lunas dibayar oleh Tergugat II Intervensi;
 - c. Bahwa AJB tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986 adalah sah selama tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya,



- sehingga apabila Penggugat hendak menyangkal keberadaan AJB tersebut, maka harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
- d. Bahwa selanjutnya tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan telah menguasai secara terus menerus dan berkesinambungan objek yang terletak di Desa Loji, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, objek tanah aquo penguasaan fisiknya telah diserahkan kepada Pihak Tergugat II Intervensi yang telah diperjual belikan yang disepakati berdasarkan akta Jual Beli Tanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul Bahri (PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu);
- e. Bahwa adapun penguasaan Tanah tersebut, oleh Tergugat II Intervensi justru melakukan pemeliharaan tanah, pengurusan tanah, melakukan pembayaran-pembayaran termasuk Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan pengawasan atas tanah milik dari Tergugat II Intervensi sejak Tahun 1986 sampai dengan saat ini, dengan cara adanya pihak yang dipekerjakan oleh Tergugat II Intervensi, akan tetapi pihak yang dipekerjakan tersebut, patut diduga mendapatkan intimidasi oleh pihak yang diduga suruhan dari Pihak Penggugat dengan cara dugaan pengusiran secara paksa, sehingga seolah-olah Tanah tersebut dalam penguasaan terus menerus oleh Penggugat sebagaimana didalilkan dalam Gugatan Penggugat tersebut.
6. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat pada halaman 6 huruf V perihal Kronologis dan alasan-alasan gugatan angka 4 s/d 6, karena :
- a. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh Penggugat yang seolah-olah baru mengetahui adanya permasalahan sebagaimana Gugatan Penggugat diajukan dalam perkara a quo ini, karena faktanya atas tanah objek tersebut telah secara nyata beralih dengan cara pihak Penggugat menjual kepada pihak Tergugat II Intervensi sebagaimana kesepakatan jual beli yang dibuat dan



dihadapan Drs. Syamsul Bahri (PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu);

- b. Bahwa adapun tuduhan yang disampaikan oleh Penggugat didalam gugatannya, kiranya patut untuk terlebih dahulu diuji kebenarannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengingat secara faktanya tanah tersebut oleh masyarakat sekitar telah mengenal objek tanah tersebut adalah milik dari Tergugat II Intervensi dan Penggugat tau akan hal tersebut, dan Tergugat II Intervensi dapat membuktikan fakta tersebut.
7. Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai pembeli yang beritikad baik yang seharusnya hak-haknya dilindungi oleh Undang-Undang, dimana Tergugat II Intervensi telah membeli tanah yang terletak di Desa Loji, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan akta Jual Beli Tanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul Bahri (PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu);
8. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah sebagai pemilik yang sah objek sengketa berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 90, terletak di Desa Loji, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat yang dit, seluas 8530 M² (delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) diterbitkan pada Tanggal 25 Maret 1994, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi, tercatat atas nama Tergugat II Intervensi;
9. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 90 adalah yang didaftarkan oleh Tergugat II Intervensi dan terbit tertanggal 25 Maret 1994, berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul Bahri (PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu);
10. Bahwa Tergugat II Intervensi selaku pembeli yang beritikad baik seharusnya hak-hak hukumnya dilindungi oleh Undang-Undang, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :



Putusan Mahkamah Agung RI : tgl. 26 Desember 1958 No. 251
K/Sip/1958:

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.”

11. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan hukum dalil Penggugat pada halaman 8 tentang alasan-alasan gugatan, yang menyatakan bahwa objek sengketa telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan azas umum pemerintahan yang baik, karena :
 - a. Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pendaftaran sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 90, telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan telah memenuhi ketentuan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka demi tercapainya kepastian hukum, atas perolehan yang didapatkan berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul Bahri (PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu) tersebut dilakukan upaya pendaftaran tanah atas nama Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran tanah, sehingga dengan diterbitkannya SHM Nomor: 90/Desa Loji, maka sudah tercapainya kepastian Hukum;
 - b. Lebih lanjut mengenai asas Kecermatan, oleh Penggugat tidak memiliki legalitas yang jelas, maka pemberian SHM Nomor: 90/Desa Loji telah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan, sehingga secara hukum pemberian Hak atas Tanah tersebut tidak mengabaikan asas Kecermatan dan kehati-hatian.

Berdasarkan seluruh hal-hal sebagaimana telah dikemukakan diatas, dengan ini Tergugat II Intervensi memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Para Penguat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi, dalam hal ini Tergugat yaitu berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor: 90/Desa Loji, terbit tanggal 25-03-1994, Surat Ukur No.6971/21993, tanggal 22-12-1993, seluas 8530 M² (delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), tercatat atas nama Bety Permana adalah sah, berharga, serta memiliki kekuatan berlaku;
3. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara ini pada semua tingkat peradilan;

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik dalam persidangan *e-court* tanggal 8 Februari 2023, hal tersebut selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan *E-Court* tanggal **8 Februari 2023** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Duplik dalam persidangan *e-court* tanggal 15 Februari 2023, hal tersebut selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan *E-Court* tanggal **15 Februari 2023** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya di Persidangan. Bukti-bukti tersebut yang diberi tanda **P – 1** sampai dengan **P – 11**, dengan perincian sebagai berikut :

1. P – 1 : Letter C No. 298 atas nama NENDA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P – 2 : SPPT Pajak Bumi dan Bangunan No.



- 32.04.101.005.009.0005.0 Tahun 2022 tertulis atas nama UJANG SUNANDAR (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P – 3 : Surat Keterangan Kepala Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten Sukabumi Nomor : 470/736/2002/VIII/2022 tertanggal 24 Agustus 2022 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 4. P – 4 : Surat Keterangan Kepala Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten Sukabumi Nomor : 077/Pemdes/XI/2022 tertanggal 18 November 2022 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 5. P – 5 : Tanda Terima Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi tertanggal 25 November 2022 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 6. P – 6 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, NOP. 32.04.101.005.009-0005.0 Tahun 2010 atas nama wajib pajak UJANG SUNANDAR (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 7. P – 7 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, NOP. 32.04.101.005.009-0005.0 Tahun 2011 atas nama wajib pajak UJANG SUNANDAR (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 8. P – 8 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, NOP. 32.04.101.005.009-0005.0 Tahun 2012 atas nama wajib pajak UJANG SUNANDAR (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 9. P – 9 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, NOP. 32.04.101.005.009-0005.0 Tahun 2015 atas nama wajib pajak UJANG SUNANDAR (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 10. P – 10 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, NOP. 32.04.101.005.009-0005.0 Tahun 2016 atas nama wajib pajak UJANG SUNANDAR (Fotokopi sesuai dengan aslinya);



aslinya);

11. P – 11 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, NOP. 32.04.101.005.009-0005.0 Tahun 2020 atas nama wajib pajak UJANG SUNANDAR (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Pihak Tergugat telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya di Persidangan. Bukti-bukti tersebut diberi tanda **T – 1**, sampai dengan **T – 3**, dengan perincian sebagai berikut :

1. T – 1 : Buku Tanah Hak Milik No.90/Desa Loji Kecamatan Palabuhanratu (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T – 2 : Surat Ukur Nomor : 6971/1993 Desa Loji Kecamatan Palabuhanratu (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T – 3 : 1 (satu) bundel Warkah Hak Milik No.90/Desa Loji Kecamatan Palabuhanratu (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya di Persidangan. Bukti-bukti tersebut diberi tanda **T.II.Int – 1**, sampai dengan **T.II.Int – 12**, dengan perincian sebagai berikut :

1. T.II.Int – 1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 3273014311530002 atas nama Betty Hadiati Noor (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T.II.Int – 2 : Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor K.13/PW.01/172/2003, berdasarkan Akta Nikah Nomor 308/58444/1973/5 November 1973 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T.II.Int – 3 : Surat Pernyataan yang dibuat dan dilegalisir oleh Kantor Kelurahan Sukarasa Tertanggal 05 Januari 2023 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. T.II.Int – 4 : Kartu Keluarga Nomor 3273012305120016, yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bandung Tertanggal 24 Mei 2012 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. T.II.Int – 5 : Akta Jual Beli tertanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul Bahri (PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu (Fotokopi dari fotokopi);
6. T.II.Int – 6 : Sertipikat Hak Milik No.90/Desa Loji, tertanggal 25 Maret 1994. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. T.II.Int – 7 : Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 184875 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 dengan NOP. 32.04.101.005 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. T.II.Int – 8 : Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 321488 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 dengan NOP. 32.04.101.005 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. T.II.Int – 9 : Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 050187 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 dengan NOP. 32.04.101.005 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. T.II.Int – 10 : Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 050187 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 dengan NOP. 32.04.101.005 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. T.II.Int – 11 : Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan

Halaman 40 dari 58 halaman Putusan Nomor 137/G/2022/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)



Bangunan Nomor 144960 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 dengan NOP. 32.04.101.005 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

12. T.II.Int – 12 : Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 144960 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 dengan NOP. 32.04.101.005 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

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

1. KH. MU. Sobandie, S.Ag., M.M., yang memberikan keterangan dibawah

sumpah yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah mantan Kepala Desa Loji yang mengetahui tanah Bapak Nenda alias Ujang Sunandar;
- Bahwa Saksi mengetahuinya terkait perkara ini tercatat Ujang Nenda anak dari Bapak Raden Upa di Buku Induk C Desa Loji dengan nomor 298, semenjak Saksi menjadi kepala desa dari tahun 2000 sampai 2013, nama Wajib Pajak masih tetap Ujang Nenda;
- Bahwa betul Saksi tahunya masih atas nama Ujang Nenda bukan atas nama orang lain;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah objek sengketa luas SPPT 11.000 m²;
- Bahwa di SPPT belum berubah, masih atas nama Ujang Nenda;
- Bahwa benar Saksi hadir pada saat Majelis Hakim melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa;
- Bahwa tanah yang dikeruk oleh Beko itu berbatasan tanah Bapak H. Somantri yaitu yang sebelah Utara;
- Bahwa sebelah Barat adalah Jalan Nasional;
- Bahwa sebelah Timur berbatasan dengan tanah Cep Soleh;
- Bahwa benar yang berbelakang dengan selokan;;



- Bahwa sebelah Selatan berbatasan sebagian dengan tanah Cep Soleh dan kali;
- Bahwa yang menguasai dan menggarap tanah lokasi yang menjadi objek sengketa dahulu pernah dikuasakan pertama kepada RT Bahrum, Ujang Nenda menguasai menggarapnya kepada RT Bahrum, setelah RT Bahrum ada peralihan kepada Pak Arif dan Pak Arif karena sudah tua kemudian terakhir digarapnya oleh RT Among yang semuanya ikut ke lapangan juga;
- Bahwa Ujang Nenda yang memerintahkan menggarap kepada RT Bahrum, Pak Arif dan RT Among;
- Bahwa Saksi tidak tahu selama Saksi menjadi Kepala Desa, ada warga masyarakat Saksi yang menjual/transaksi tanah di Desa Loji;
- Bahwa maksud Saksi kalau diluar objek sengketa ada;
- Bahwa apabila ada akta jual beli, pasti dicatat di Buku Desa, setiap transaksi jual beli apalagi memakai langsung AJB tercatat ada di Buku C Desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu diatas tanah objek sengketa sudah ada terbit sertipikat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi transaksi melalui AJB ada arsip satu lembar buat di Desa dan dua lembar buat di Kecamatan dari AJB itu, artinya setiap transaksi yang memakai AJB dengan otomatis ada satu lembar arsip selalu dicatat di C Desa;
- Bahwa karena jual beli dengan keluarganya, Saksi juga tidak tahu belinya Ujang Nenda di tahun berapa, Ujang Nenda dengan orang tuanya sudah tercatat tanah yang dicatat dari hasil jual beli dan Wajib Pajak dari mulai transaksi, dulu jarang memakai AJB hanya memakai kuitansi atau segel;
- Bahwa selama Saksi menjadi kepala desa, rata-rata masyarakat yang menggunakan AJB hanya sekitar 25% ketika butuh pinjam uang atau untuk dijaminan ke Bank maka memakai AJB untuk transaksi, jarang menggunakan AJB kecuali kebutuhan lain. Tapi hebatnya orang tua dulu



ketika membeli tanah langsunglah masuk ke Kas Desa, dengan C Desa sudah resmi jual belinya walaupun dibawah tangan;

- Bahwa Saksi tidak tahu persis tahunnya kapan penggarap Bahrum, Arif dan Among menggarap tanah objek sengketa karena yang tahu persis Pak Ujang, Saksi pada saat Pak Bahrum itu masih kisaran kelas 4 atau 5 SD karena dahulu bukan kebun sempat dijadikan lahan pertanian padi, ketika Yang Mulia jalan banyak air dan itu sebenarnya sawah, dulu itu sawah, hanya tenaga kecapean maka ditelantarkan padahal itu dulunya sawah, sewaktu SD itu Saksi sering main sawah;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan keluarga antara Pak Ujang Nenda dengan Ibu Betty;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jual beli;
- Bahwa tanah yang di SPPT 11.000 m² sepengetahuan Saksi yang pokoknya tiga orang itu yang menggarap, terkadang ada keluarga Pak Bahrum tapi yang dikuasakan ke RT Bahrum;
- Bahwa betul terakhir tercatat di C Desa masih atas nama Ujang Nenda dari bapaknya Raden Upa;

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

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

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

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

Bahwa pada hari **Jumat, tanggal 3 Maret 2023** Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek



sengketa yaitu di Jalan Nasional, Desa Loji, Kecamatan Simpenan, Kabupaten Sukabumi guna melihat fakta fisik dari objek sengketa yang mana diperoleh keterangan dan fakta-fakta yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Bahwa Pihak **Tergugat** dan Pihak **Tergugat II Intervensi** masing-masing pada persidangan *E-Court* tanggal **5 April 2023** telah menyampaikan Kesimpulan pada Aplikasi *E-Court* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung hal mana tercantum dalam Berita Acara Persidangan *E-Court* tanggal **5 April 2023**, sedangkan Pihak **Penggugat** sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan tidak menyampaikan Kesimpulan melalui *E-Court* akan tetapi mengirimkan Kesimpulannya melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal **5 April 2023**, dan kesemuanya ini merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam Duduk Perkara tersebut di atas.;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan Penggugat agar dinyatakan batal atau tidak sah adalah "Sertifikat Hak Milik No. 90/Desa Loji tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi tanggal 22-12-1993 No. 6971/1993 luas tanah : 8530 m2 (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama BETY PERMANA" selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa (*vide* bukti T-2 . T-3 dan bukti T.Int. 6);

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam permohonan tersebut di atas adalah karena menurut Penggugat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah memberikan jawabannya, yang sebelum memberi jawaban terhadap pokok perkaranya Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi-eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut.;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat sebagaimana dalil Tergugat dalam Jawaban tertanggal 25 Januari 2023 yang pada pokoknya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Eksepsi Tentang gugatan Penggugat Persoalan Perdata :
2. Eksepsi Eksepsi Tentang gugatan Prematur/Penggugat tidak punya legal standing terhadap obyek perkara :
3. Eksepsi Tentang Gugatan yang disampaikan Penggugat telah kadaluarsa atau lewat waktu.
4. Tentang Gugatan Salah Pihak (Error Inpesona)
5. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libele)

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi sebagaimana dalil Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya tertanggal 01 Febuari 2023 yang pada pokoknya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang Gugatan Yang Diajukan Penggugat Telah Lewat Waktu (*Daluwarsa*)
2. Eksepsi Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo*.
3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
4. Eksepsi Tentang Penggugat Bukanlah Pemilik Objek Perkara.

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah membantah dalam Repliknya tertanggal 08 Febuari 2023 yang pada pokoknya menolak eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;



Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi melalui Duplik masing-masing tertanggal 15 Februari 2023 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertimbangkan Eksepsi-eksepsi sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 77 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur:

- (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;
- (2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;
- (3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga berpedoman asas Hakim aktif dan sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrijebewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang dalam materinya telah terdapat bukti-bukti yang cukup dari Para Pihak yang dapat menjawab permasalahan hukum eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah memperhatikan kecukupan bukti berdasarkan materi eksepsi maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi Tergugat Tentang gugatan Prematur/Penggugat tidak punya legal standing terhadap obyek perkara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan bahwa hubungan hukum Penggugat terhadap obyek sengketa/tanah yang diperjanjikannya belum jelas oleh karenanya hubungan hukum antara Penggugat dan tanah yang di akunya belum ada kepastian hukum sehingga tidak mempunyai Legal standing/Alas hak.

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga memperhatikan eksepsi-eksepsi Tergugat II Intervensi khususnya Eksepsi Tentang Penggugat Bukanlah Pemilik Objek Perkara., dengan alasan bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan SHM No: 90/Desa Loji berdasarkan AJB tanggal 9-4-1986 No.594.4/34/Agr/1986 maka secara hukum Penggugat tidak lagi berwenang untuk menuntut karena Pengugat bukanlah pemilik tanah a quo.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan kedua eksepsi tersebut di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa "eksepsi Tergugat Tentang gugatan Prematur/Penggugat tidak punya legal standing" dan "Eksepsi Tergugat II Intervensi Tentang Penggugat Bukanlah Pemilik Objek Perkara" merupakan eksepsi yang sama yaitu eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing mengajukan gugatan a quo* oleh karenanya akan dipertimbangkan secara bersama-sama dalam satu pertimbangan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut merupakan eksepsi terkait Penggugat tidak mempunyai Legal standing maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan permasalahan hukum ada atau tidak adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan yang berakibat pada ada atau tidak adanya kepentingan untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*, maka dalam pertimbangan hukum ini Majelis Hakim akan mengujinya dengan mendasarkan pada fakta hukum berdasar bukti yang diperoleh dalam persidangan dan kemudian menghubungkannya dengan ketentuan pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai dasar pengujian ada atau tidak adanya kepentingan Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Halaman 47 dari 58 halaman Putusan Nomor 137/G/2022/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang 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.;

Menimbang, bahwa selain hal diatas Majelis Hakim juga memperhatikan penjelasan Pasal 53 ayat (1) 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 Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada Paragraf ketiga yang menyatakan : "Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara".;

Menimbang, bahwa apabila mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan penjelasannya tersebut di atas maka orang atau badan hukum perdata yang berhak mengajukan gugatan adalah yang kepentingannya terkena akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan dan karenanya kepentingan yang bersangkutan dirugikan ;

Menimbang, bahwa untuk memahami lebih lanjut terhadap kepentingan tersebut selain mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Penjelasannya

Halaman 48 dari 58 halaman Putusan Nomor 137/G/2022/PTUN.BDG



tersebut, Majelis Hakim juga memperhatikan doktrin/pendapat para sarjana berkaitan dengan hal tersebut sebagaimana yang ditulis INDROHARTO, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara" cetakan kesembilan, terbitan Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 2005 pada halaman 37 - 40 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa pengertian "kepentingan" itu mengandung 2 (dua) arti, yaitu :

1. Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang meliputi:
 - a. Kepentingan dalam kaitannya dengan yang berhak menggugat, yaitu kepentingan Penggugat sendiri, bersifat pribadi, bersifat langsung dan secara obyektif dapat ditentukan luas maupun intensitasnya
 - b. Kepentingan dalam hubungannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan yang akibat hukumnya merugikan diri Penggugat secara langsung ;
2. Kepentingan berproses, dalam arti tujuan yang ingin dicapai dengan mengajukan gugatan yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa terhadap kedua pengertian kepentingan tersebut diatas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan penjelasannya maka keberadaannya merupakan suatu syarat minimal yang harus dipenuhi untuk mengajukan suatu gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempedomani doktrin sebagaimana pendapat INDROHARTO tersebut di atas yang menyatakan bahwa pengertian kepentingan adalah suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, baik berupa nilai yang bersifat menguntungkan maupun merugikan yang ditimbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya/terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dan bahwa untuk mengetahui seberapa jauh nilai kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum



maka harus dilihat dan dipertimbangkan tentang adanya hubungan antara orang/badan hukum perdata yang bersengketa disatu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat di pihak lain ;

Menimbang, bahwa disamping kepentingan akan nilai yang harus dilindungi oleh hukum juga harus jelas pula kepentingannya untuk berproses, karena terdapat *adagium* dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang merupakan hukum tidak tertulis yang menyatakan : "*point d'interet - point d'action*" (bila ada kepentingan, maka di situ baru boleh berproses) ;

Menimbang, bahwa bertitik tolak pada Ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan Penjelasan serta doktrin hukum seperti tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut permasalahan hukum sebagai berikut : apakah ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya obyek sengketa *a quo* baik dalam arti nilai yang harus dilindungi oleh hukum maupun kepentingan untuk berproses sehingga Penggugat berkualitas atau tidak untuk mengajukan gugatan? ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum di atas, Majelis Hakim akan mempedomani ketentuan hukum terkait di atas dan kemudian menghubungkannya dengan fakta-fakta hukum yang diperoleh dari bukti Para Pihak.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah memeriksa bukti surat, keterangan Para Pihak, dan keterangan saksi yang diajukan Para Pihak dipersidangan dan pengetahuan hakim dalam sidang Pemeriksaan Setempat maka ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik No. 90/Desa Loji tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi tanggal 22-12-1993 No. 6971/1993 luas tanah : 8530 m2 (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) terakhir atas nama BETY PERMANA" yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi (Vide Bukti T-1 , T-2 dan Bukti T II Int-6);
2. Bahwa Riwayat Penerbitan Objek Sengketa atas nama BETY PERMANA adalah sebagai berikut :



- a. Bahwa Pada Tahun 1958 tanah tersengketa tersebut adalah milik SURO dengan C No. 1159 (Vide Bukti T-3 khususnya Surat Keterangan Riwayat Tanah dalam Warkah);
- b. Bahwa kemudian beralih kepada Penggugat (NENDA / UJANG SUNANDAR / UJANG) (Vide Keterangan Penggugat Dalam Gugatannya) dan kemudian menjadi Ketitir C No. 1086 Persil 91 DIV/15 luas 11.000m2 di Blok : Bagbagan, Desa LojiKelurahan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi atas nama UJANG 1159 (Vide Bukti T-3, khususnya Surat Keterangan Riwayat Tanah dalam Warkah);
- c. Bahwa pada Tahun 1986 seseorang yang bernama BETTY HADIATI NOOR (Tergugat II Intervensi) alias BETY PERMANA (Istri NANA PERMANA) (Vide Bukti T II Int-1 s/d Bukti T II Int-4) pada tanggal 9 April 1986 membeli tanah a quo dari UJANG berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Syamsul Bahri (Camat selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu) berupa sebidang tanah hak milik adat : No. 1086 Persil No. 91 Kohir No. 1086 Blog Bagbagan seluas 11.000 m2 (Vide Bukti T-3 khususnya akta jual beli dan T II Int-5, serta Keterangan Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya)
- d. Bahwa selanjutnya pada tanggal 1 November 1993 berdasarkan akta jual beli tersebut Tergugat II Intervensi melakukan permohonan Pendaftaran tanah dengan nama Pemilik awal UJANG didaftarkan /dibalik Nama atan nama BETTY PERMANA atas sebidang tanah hak milik adat : No. 1086 Persil No. 91 Kohir No. 1086 D IV/15 Blog Bagbagan Desa Loji seluas 11.000 m2 atas nama UJANG (Vide Bukti T-3 khususnya Surat Permohonan dalam warkah);
- e. Bahwa Tergugat setelah melakukan Penelitian Pemilikan, Penggunaan Dan Penguasaan Tanah serta melakukan pengumuman (Vide Bukti T-3 khususnya Berita Acara Penelitian Pemilikan, Penggunaan Dan Penguasaan Tanah dan pengumuman dalam warkah) pada akhirnya melakukan konversi Hak milik Adat Letter C No. 1086 Persil 91 D IV/15 menjadi Tanah Hak Milik dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.



90/Desa Loji tanggal 25 Maret 1994, Gambar Situasi tanggal 22-12-1993 No. 6971/1993 luas tanah : 8530 m2 (Delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama UJANG dan Sekaligus menerbitkan pencatatan Balik Nama pada sertipikat *a quo* menjadi atas nama BETY PERMANA” (*vide* bukti T-1, T-2, T-3 dan bukti T.II Int. 6);

3. Bahwa selanjutnya terhadap Objek Sengketa *a quo* terdapat Gugatan Di Pengadilan tata Usaha Negara Bandung yang diajukan oleh seseorang Penggugat yang bernama NENDA alias UJANG SUNANDAR yang menyatakan pada tahun 1974 Penggugat membeli dan menguasai secara terus menerus dan berkesinambungan, belum pernah mendaftarkan kepada Tergugat dan belum pernah menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah dengan C. No. 298, SPPT No. 32.04.101.005.009.0005.0 seluas 11.000 m2 (Sebelas ribu meter persegi) yang terletak Blok Kp. Tegol Nyampay, Desa Loji, Kecamatan Simpenan (dahulu Kecamatan Pelabuhanratu), Kabupaten Sukabumi, dengan mendasarkan pada :
 - a. Ketitir/Girik Nomor C : 298 SPPT: 32.04.101.005.009.005.0 dengan Nomor Persil 091 Kelas Desa : 085, Tanah Darat Luas 11.000 M2 atas nama NENDA, yang ditandatangani Kepala Desa Loji tertanggal 24 Agustus 2022 (*Vide* Bukti P-1)
 - b. SPPT PBB Tahun 2022 Luas 11.000 M2 Kelas : 085 atas nama UJANG SUNANDAR (*Vide* Bukti P-2)
 - c. Surat Keterangan Kepala Desa Loji Nomor : 470/786/2002/VIII/2022 tanggal 24 Agustus 2022 yang menarangkan bahwa NENDA dan UJANG SUNANDAR adalah orang yang sama dan mempunyai sebidang tanah di Desa loji seluas 11.000, Kelas :085 No.C :298 (*Vide* Bukti P-3);
 - d. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB NOP : 32.04.101.005.009.005.0 atas nama UJANG SUNANDAR Tahun 2010, 2011, 2012, 2015, 2016 dan 2020 (*Vide* P-6 s/d P-11);(*Vide* Bukti P-1, P-2, P-3 P-6 s/d P-11, *Vide* Keterangan Penggugat Dalam Gugatannya);
4. Bahwa pada Pemeriksaan Setempat dilokasi tanah yang diatasnya terbit objek sengketa masing-masing Pihak menunjuk pada lokasi bidang tanah



yang sama (Vide Pengetahuan Hakim dalam Sidang Pemeriksaan Setempat)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memperhatikan fakta hukum angka 1 dan 2 huruf a s/d e, angka 3 dan 4 di atas yang dibangun berdasarkan Bukti P-1 s/d P-3, P-6 s/d P-11, Bukti T-1 s/d T-3, Bukti T II Int-1 s/d T II Int-6 dan Pengakuan Penggugat & Tergugat II Intervensi serta Pengetahuan Hakim dalam Pemeriksaan Setempat maka Majelis Hakim menilai bahwa tanah sebagaimana ditunjuk dalam objek sengketa berupa SHM atas nama Tergugat II Intervensi adalah tanah yang sama yang di nyatakan oleh Penggugat sebagai miliknya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memperhatikan fakta hukum angka 1 dan 2 huruf a s/d e di atas , yang dibangun berdasarkan Bukti T-1 s/d T-3 dan Bukti T II Int-1 s/d T II Int-6 maka Majelis Hakim menilai bahwa tanah tersengketa a quo pernah dimiliki oleh Penggugat yang kemudian telah dijual belikan oleh Penggugat kepada Tergugat II Intervensi yang didasarkan pada Akta Jual Beli tertanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Drs. Syamsul Bahri, Camat selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu .

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa “Penggugat belum pernah menjual / menandatangani akta jual beli atas tanah tersebut sehingga penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik” tersebut ternyata tidak didukung oleh bukti-bukti yang cukup dan hingga putusan ini dibacakan tidak ditemukan bukti berupa putusan pengadilan yang amarnya membatalkan akta jual beli tersebut ataupun surat-surat lain dari instansi yang berwenang yang menyatakan bahwa akta jual beli tersebut dibuat dengan cara melawan hukum, selain itu Akta Jual Beli tertanggal 9 April 1986 No. 594.4/34/Agr/1986 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Drs. Syamsul Bahri, Camat selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Pelabuhanratu tersebut adalah merupakan akta otentik memiliki nilai pembuktian yang sempurna karena memiliki kekuatan pembuktian lahiriah,



formal dan material sehingga jual beli tanah *a quo* antara Penggugat kepada Tergugat II Intervensi harus dinilai sebagai suatu kebenaran.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas yang pada pokoknya Penggugat telah menjual tanah *a quo* kepada Tergugat II Intervensi maka Penggugat tidak lagi memiliki tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas dan dikaitkan dengan ketentuan Hukum Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Penjelasannya serta Doktrin terkait "kepentingan" di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang diatasnya terbit objek sengketa.

Menimbang, bahwa terdapat fakta bahwa nama Penggugat tidak memiliki hubungan dengan obyek sengketa *a quo*, dengan demikian Penggugat bukanlah orang atau badan hukum perdata yang mempunyai kepentingan langsung terhadap obyek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam arti nilai yang harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk berproses dengan mengajukan gugatan Tata Usaha Negara haruslah ada kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam adagium *no interest no action – point d'interet point d'action* (tidak ada kepentingan maka tidak ada hak untuk berproses, bila ada kepentingan maka disitu baru ada hak untuk berproses);

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan berupa nilai yang dilindungi hukum, dengan demikian Penggugat juga tidak mempunyai hak untuk berproses;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan, baik nilai yang dilindungi hukum maupun kepentingan berproses untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa tersebut, dengan demikian



eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi cukup alasan menurut hukum untuk diterima yaitu berkenaan dengan tidak adanya kepentingan Penggugat untuk menggugat obyek sengketa *a quo*, sehingga Penggugat secara yuridis tidak berkualitas dan berkapasitas sebagai Penggugat dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing karena bukan sebagai pemilik objek perkara oleh karenanya tidak kepentingan untuk menggugat obyek sengketa *a quo* sebagaimana yang ditentukan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah dinyatakan diterima, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak diterima maka eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan pokok sengketa dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 107 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 atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktiannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti, namun demikian hanya menggunakan bukti-bukti yang relevan untuk memutus perkara ini sedangkan bukti-bukti lain yang tidak relevan tidak digunakan dalam pertimbangan hukum ini dan dikesampingkan, namun bukti-bukti tersebut akan tetap terlampir dalam berkas perkara;

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 Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing karena bukan pemilik objek sengketa;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.6.245.000, (enam juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari **Senin** tanggal **10 April 2023** oleh kami **WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ARDOYO WARDHANA, S.H., M.H.** dan **GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung (*e-court*) pada hari **Senin**, tanggal **17 April 2023** oleh **WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H.** dan **HARI SUNARYO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **FAIZAL**

Halaman 56 dari 58 halaman Putusan Nomor 137/G/2022/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

WAHYUDIN, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri secara elektronik melalui Aplikasi Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi ;

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis,

GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H.

WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.

Hakim Anggota II

HARI SUNARYO, S.H.,

Panitera Pengganti,

FAIZAL WAHYUDIN, S.H.

Halaman 57 dari 58 halaman Putusan Nomor 137/G/2022/PTUN.BDG



Perincian Biaya Perkara Nomor 137/G/2022/PTUN.BDG :

- Pendaftaran Gugatan	:	Rp. 30.000,-
- ATK	:	Rp. 350.000,-
- Panggilan-panggilan	:	Rp. 75.000,-
- Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 5.720.000,-
- PNBP Panggilan	:	Rp. 30.000,-
- Redaksi	:	Rp. 10.000,-
- Leges	:	Rp. 10.000,-
- Materai Penetapan	:	Rp. 10.000,-
- <u>Materai Putusan</u>	:	<u>Rp. 10.000,-</u>
J U M L A H	:	Rp. 6.245.000,-

(Enam juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah)