



PUTUSAN

Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, yang bersidang di gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro No. 34 Bandung telah memutuskan sebagai berikut, dalam sengketa antara; -----

SYAYIDAH NURIKAWATI, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan

Maleer V No. 300/118 RT. 003 RW. 001 Kelurahan Maleer Kecamatan Batununggal Kota Bandung, pekerjaan Wiraswasta; -----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2020 memberikan Kuasa kepada: -----

1. Budi Rahman, S.H., M.H.; -----
2. Asep Andriyanto, S.H.; -----
3. Riki Zaeni Muroqi, S.H.; -----
4. Agus Koswara, S.H.; -----
5. Nurazan Subhianto, S.H.; -----
6. Meggie Sumeggie, S.H.; -----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan BKR No. 155 Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum MPK Law Office; -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **Penggugat.**

M e l a w a n

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di

Jalan Soekarno Hatta No. 586 Kota Bandung; -----

Dalam hal ini berdasarkan Kuasa Khusus Nomor 816/SKu-32.73.MP.01.01/ /2020 tanggal 24 Juni 2020 memberikan kuasa

Halaman 1 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada: -----

1. Fransiscus Muljoto, S.SiT.; -----

2. Yati Nurhayati, S.H.; -----

3. Lilis Rostini, S.SiT.; -----

4. Jaka Prasetya, S.SiT., M.H.; -----

5. Dani Samsul Purnama, A. Ptnh., M.H.; -----

6. Endah Nurohmah;

7. Andi Syaqirah. KS; -----

8. Kadar Muslim; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, memilih alamat pada Kantor
Pertanahan Kota Bandung di Jalan Soekarno Hatta No. 586
Bandung, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan
Kota Bandung; -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **Tergugat.**

2. **CHRIS TIMOTIUS WIJAYA**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di

Jalan Singgasana Raya No. IIIA, RT. 006 RW. 003 Kelurahan
Cibaduyut Wetan Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung,
pekerjaan Arsitek; -----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 081/SK-
H/VII/2020 tanggal 08 Juli 2020 memberikan Kuasa kepada: -----

1. Helmi Yuniar, S.H.; -----

2. Ari Sukma Drajat, S.H.; -----

3. M. Ikhsan Pohan, S.H.; -----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Atlas
VI No. 3 Antapani Kota Bandung, pekerjaan Advokat pada Kantor
Advokat "Helmi & Rekan"; -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **Tergugat II Intervensi.**

Halaman 2 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut: -----

Telah membaca: -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 66/PEN-DIS/2020/PTUN.BDG, tanggal 3 Juni 2020, Tentang Lolos Dismissal; -----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 66/PEN-MH/2020/PTUN.BDG, tanggal 3 Juni 2020, Tentang Penunjukan Majelis Hakim;

3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 66/PEN-PPJS/2020/PTUN.BDG, tanggal 3 Juni 2020, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti; -----
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 66/PEN-PP/2020/PTUN.BDG, tanggal 3 Juni 2020, Tentang Pemeriksaan Persiapan; -----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 66/PEN-HS/2020/PTUN.BDG, tanggal 2 Juli 2020, Tentang Hari Sidang; -----
6. Telah membaca Putusan Sela Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 16 Juli 2020, yang mengabulkan Permohonan Pemohon Intervensi Chris Timotius Wijaya, masuk sebagai Pihak dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi; ---
7. Telah membaca dan mempelajari berkas perkara; -----
8. Telah mempelajari surat-surat bukti, saksi-saksi dan mendengar keterangan para pihak di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa Penggugat didalam surat Gugatannya tertanggal 27 Mei 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada tanggal 2

Halaman 3 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2020, dengan register perkara Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG dan telah diperbaiki tanggal 2 Juli 2020, telah mengemukakan dalil-dalil gugatannya sebagai berikut; -----

Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah: -----

- Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya; -----

Adapun alasan-alasan Gugatan Tata Usaha Negara ini sebagai berikut: -----

A. Tenggang Waktu: -----

Bahwa Penggugat/ Syayidah Nurikawati baru mengetahui adanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal, atas nama Chris Timotius Wijaya pada tanggal delapan bulan Maret tahun dua ribu dua puluh (08-03-2020) pada saat Penggugat menawarkan tanahnya kepada perusahaan pengelola Batununggal Indah; -----

Oleh karenanya Gugatan Tata Usaha Negara ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN); -----

Pasal 55 UU PTUN berbunyi: -----

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa Gugatan ini diajukan telah sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif; -----

Bahwa sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018: -----

Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan

Halaman 4 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif; -----

Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif sebagai berikut: ----

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan Keberatan kepada Tergugat sesuai dengan Surat tanggal 17 Maret 2020 yang diterima oleh Tergugat / Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 07 April 2020 (lampiran 1) tidak mendapat jawaban meskipun telah melewati tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan: -----

Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan; -----

3. Bahwa terhadap Keberatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas tidak mendapat tanggapan/ tidak mendapat jawaban dari Tergugat, maka selanjutnya Penggugat mengajukan Banding Administrasi kepada instansi atasannya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan ketentuan Pasal 76 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang bunyinya: -----

Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat; -----

Halaman 5 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Permohonan Banding Administrasi yang kami ajukan kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat pada tanggal 27 April 2020 dan diterima tanggal 07 Mei 2020 (*lampiran 2*) sampai dengan saat ini belum/ tidak mendapat jawaban, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 78 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan: -----

- Pasal 78 ayat (4): -----

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

5. Lebih lanjut Pasal 78 ayat (4) berbunyi: -----

Dalam hal Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;

Bahwa dengan demikian gugatan ini diajukan telah sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku; -----

B. Objek Sengketa: -----

Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/ Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya; ----

Bahwa Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas telah memenuhi ketentuan Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara: -----

a. Bahwa Keputusan tersebut berupa penetapan tertulis dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata usaha Negara; -----

b. Bahwa Surat Keputusan tersebut bersifat konkrit, individual dan final: ---

Halaman 6 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Konkrit: -----

Keputusan Tergugat nyata-nyata ada yaitu: -----

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal, atas nama Chris Timotius Wijaya yang diterbitkan pada tanggal 15 Agustus 2019; -----

- Individual: -----

Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal tersebut diberikan kepada Chris Timotius Wijaya. -----

- Final: -----

Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal tersebut telah definitif, karena telah menimbulkan suatu hak dan kewajiban kepada pihak yang bersangkutan dan karenanya menimbulkan akibat hukum;

C. Kepentingan: -----

Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak dan setempat dikenal di Jl. Batu Indah VIII RT. 004 RW.03 Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, sebelah selatannya dahulu milik Bapak Andi Purba, sekarang dikenal dengan Batununggal Indah, sebelah timurnya dahulu milik Ibu Farida, sekarang milik Ny.Yenny Hernawati (Istri Bapak Apon), dan ada jalan akses Jl. Batu Indah VIII, sebelah utaranya selokan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal, seluas 200 M² (dua ratus meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 5-1-1998 No. 10.749/1997 NIB 10.15.26.04.00004 tercatat atas nama Syayidah Nurikawati, diterbitkan pada tanggal 4-2-1998 yang dirugikan, oleh karena itu sangat berkepentingan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal, atas nama Chris Timotius Wijaya; -----
Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi:

Halaman 7 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Ayat (1): Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi; -----

Ayat (2): Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: -----

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal atas nama Chris Timotius Wijaya, Penggugat mengalami kerugian, sebagai berikut: -----

a. Bahwa dengan adanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal, atas nama Chris Timotius Wijaya yang terletak pada bidang yang sama dengan bidang Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati / Penggugat, maka Penggugat merasa dirugikan sebab Penggugat tidak bisa mengelola, memanfaatkan tanah tersebut, bahkan pada saat Penggugat hendak mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dan di atas lahan tersebut telah dipasang plang sehingga Penggugat sangat dirugikan; -----

b. Bahwa selain Penggugat tidak bisa memanfaatkan tanah milik Penggugat tersebut, Penggugatpun telah kehilangan waktu hanya untuk

Halaman 8 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurusi permasalahan atas tanah tersebut sehingga Penggugat menderita tekanan bathin; -----

D. Dasar Gugatan: -----

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 18 September 1997 No.99/Kec.Bdg Kidul/1997 dihadapan Doctorandus Haji Wachyar, Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung atas sebidang tanah yang terletak dan setempat dikenal di Jl. Batu Indah VIII RT. 004 RW.03 Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, sebelah selatannya dahulu milik Bapak Andi Purba, sekarang dikenal dengan Batununggal Indah, sebelah timurnya dahulu milik Ibu Farida, sekarang milik Ny.Yenny Hernawati (Istri Bapak Apon), dan ada jalan akses Jl. Batu Indah VIII, sebelah utaranya selokan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1068/ Batununggal, seluas 200M² (Dua ratus meter persegi), Gambar Situasi Tanggal 5-1-1998 No. 10.749/1997 NIB 10.15.26.04.00004 tercatat atas nama Syayidah Nurikawati, diterbitkan pada tanggal 4-2-1998; (lampiran 3); -----
2. Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati berasal dari Persil No.97 S. III Kohir No.643. Ssb yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.1068/Kelurahan Batununggal pada tanggal 4 Februari 1998 atas nama Raden Haji Abud Basarah, kemudian dialihkan kepada Penggugat melalui Akta Jual Beli Tanggal 18 September 1997 No.99/Kec.Bdg Kidul/1997 dihadapan Doctorandus Haji Wachyar, Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung; -----
3. Bahwa atas objek sengketa telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) sesuai dengan NOP:

Halaman 9 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32.73.080.004.016-0136.0 atas nama Wajib Pajak Syayidah Nurikawati/Penggugat; (lampiran 4); -----

4. Bahwa untuk menunjukkan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati / Penggugat dikuasai secara sah oleh Penggugat, dengan Penggugat pernah menempatkan orang untuk memelihara dan menggunakan tanah objek sengketa tersebut; -----
5. Bahwa selain menempatkan orang untuk memelihara dan menggunakan atas tanah obyek sengketa dimaksud, atas Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati juga pernah diajukan permohonan kredit ke Bank Mandiri dengan Hak Tanggungan, dimana sebelumnya oleh Bank Mandiri telah secara teliti meninjau ke lokasi tanah Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati, dan secara yuridis dengan mengecek keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati tersebut di Kantor Pertanahan Kota Bandung; -----
6. Bahwa selanjutnya, setelah lunas, bank memberikan bukti pelunasan, kemudian dilakukan Roya atas Hak Tanggungan tersebut; -----
7. Bahwa dengan demikian, Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati milik Penggugat, telah teruji keabsahannya baik secara fisik dan yuridis sehingga patut dinyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum; -----
8. Bahwa terhadap bidang tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1068/Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati dimaksud, Tergugat telah menerbitkan sertipikat atas nama orang lain yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal, atas nama Chris

Halaman 10 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Timotius Wijaya; (lampiran 5);

-
9. Bahwa hal tersebut Penggugat ketahui, pada tanggal 08 Maret 2020, saat itu diberitahukan kepada Penggugat bahwa terhadap tanah yang dimiliki oleh Penggugat telah terbit sertipikat atas nama orang lain, yang mana pihak lain tersebut telah menawarkan tanahnya objek sengketa kepada perusahaan pengelola Batununggal Indah; -----
10. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal atas nama Chris Timotius Wijaya (objek sengketa) Tergugat terbitkan dengan cara-cara yang melawan hukum, sebab sertipikat tersebut baru diterbitkan pada tanggal 15 Agustus 2019, sedangkan Sertipikat Hak Milik No.1068/Kelurahan Batununggal kepunyaan Penggugat pada objek sengketa diterbitkan lebih dahulu yaitu pada tanggal 4-2-1998; ---
11. Bahwa baik Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal atas nama Chris Timotius Wijaya (objek sengketa), maupun Sertipikat Hak Milik No. 1068/ Batununggal atas nama Penggugat/Syayidah Nurikawati, bidang tanah tersebut lokasinya sama persis; -----
12. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal, atas nama Chris Timotius Wijaya di atas bidang tanah milik Penggugat jelas bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a), Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, antara lain: -----
- a. Bertentangan dengan ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan: "*Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan*" dimana data fisik

Halaman 11 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal, atas nama Chris Timotius Wijaya tidak benar dan cacat hukum serta cacat administrasi; -----

b. Bertentangan dengan Pasal 52 (c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan: "*menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah*".
juncto Pasal 6 Peraturan Kepala BPN Nasional RI Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksa Tanah karena Tergugat tidak cermat dan teliti dalam hal: -----

- Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya; -----
- Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon; -----
- Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan; -----

13. Bahwa selain itu, penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal, atas nama Chris Timotius Wijaya sangat jelas bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (b), Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu: -----

a. Bertentangan dengan Asas Kecermatan (*zorgvuldigheids beginsel*), karena Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor:

Halaman 12 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



05055/ Batununggal, atas nama Chris Timotius Wijaya di atas bidang tanah milik Penggugat Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati tanpa melakukan penelitian data fisik dan data yuridis secara menyeluruh serta mengabaikan kepentingan Penggugat; -----

b. Bertentangan pula dengan Asas Kepastian Hukum, yang mengutamakan “landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara”, karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal, atas nama Chris Timotius Wijaya, berada di atas bidang tanah milik Penggugat Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati, sehingga terjadi dualisme kepemilikan hak; -----

14. Bahwa terbitnya 2 (dua) sertipikat pada bidang tanah yang sama tidak berdasarkan hukum, hal tersebut merupakan kelalaian dan ketidak hati-hatian yang dilakukan oleh Tergugat/Kantor Pertanahan Kota Bandung, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Batununggal atas nama Chris Timotius Wijaya, mengandung cacat hukum, dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yang seharusnya dipatuhi oleh Para Pejabat Tata Usaha Negara dan dilakukan dengan penyalahgunaan wewenang oleh pejabat (*Detournement de pouvoir*), sehingga Penerbitan Sertipikat tersebut tidak sah;

Dalam Penundaan: -----

- Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, maka menurut hukum harus dilindungi. Maka untuk menjamin perlindungan hukum bagi Penggugat dan untuk mencegah kerugian yang



lebih besar lagi bagi Penggugat akibat dari penerbitan objek sengketa oleh Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, berdasarkan Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditunda pelaksanaannya, sehingga pihak-pihak yang mendapat hak daripada objek sengketa tidak berwenang melakukan perbuatan hukum apapun atas objek sengketa, selama pemeriksaan Sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

-
- Bahwa Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: -----
Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap; -----
 - Bahwa berdasarkan Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat mohon agar Pengadilan memerintahkan Tergugat menunda pelaksanaan objek sengketa yang apabila dilaksanakan akan mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan sebagaimana dimaksud Pasal 67 ayat (4) a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan memutuskan: -----

- I. Dalam Penundaan: -----
1. Mengabulkan Permohonan Penundaan; -----
 2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya, selama pemeriksaan Sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap; -----

II. Dalam Pokok Perkara: -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/ Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya; -----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/ Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya; -----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya
(ex aequo et bono).

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Juli 2020 pada persidangan tanggal 16 Juli 2020, dengan mengemukakan dalilnya sebagai berikut: -----

A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui oleh Tergugat secara tegas dan bulat; -----
2. Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili): -----
 - a) Bahwa mengenai kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu

Halaman 15 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, sedangkan yang menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara Pidana dan perkara Perdata di tingkat pertama, selanjutnya yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah *"Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*; -----

b) Bahwa berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, karena dalam surat edaran tersebut menyebutkan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata (kepemilikan), yang meliputi: -----

a. Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara; -----

b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara; -----

Halaman 16 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau; -----
- d. Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara; -----
- c) Bahwa apabila dicermati, dalil Gugatan Penggugat pada pokoknya memperlakukan pengakuan siapa yang benar pemilik atas bidang tanah yang telah terbit sertipikat objek sengketa *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik No. 05055/Kelurahan Batununggal, hal mana Penggugat mendalilkan kepemilikan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati berasal dari Persil No.97 S.III Kohir No.643.Ssb berdasarkan Peralihan Hak karena Jual Beli melalui Akta Jual Beli Tanggal 18 September 1997 No. 99/Kec.Bdg Kidul/1997 dihadapan Doctorandus Haji Wachyar, Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung; sedangkan sertipikat objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. /Kelurahan Batununggal terakhir tercatat atas nama Chris Timotius Wijaya, berasal dari konversi dari tanah milik adat Persil No.97 S.III Kohir No.258, terbit tanggal 15-08-2019, Surat Ukur No.08/04/2019, tanggal 08/04/2019, luas 210 m2; --
- d) Bahwa sebagaimana dalil-dalil Gugatan Penggugat diatas, memperlihatkan ada 2 (dua) keterangan asal kepemilikan yang berbeda antara Penggugat dengan Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik No. 05055/Kelurahan Batununggal, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat bahwa Sertipikat Hak Milik kepunyaan Penggugat berasal dari Persil No. 97 S.III Kohir No.643.Ssb dan kepunyaan

Halaman 17 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Chris Timotius berasal dari Persil No.97 S.III Kohir No.258, dengan demikian jelas dan terang yang menjadi tuntutan pokok objek gugatan/ dipermasalahkan yaitu tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan)/ Keperdataan maka Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* harus dijelaskan atau diuji materiil terlebih dahulu di Peradilan Umum untuk memastikan kebenaran alas Hak kepemilikannya, termasuk asal usul perolehan tanah dalam gugatan *a quo*, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 88/K/TUN/1993 tanggal 7-9-1994 yang menyebutkan bahwa: *"meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata"*;

Selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 22K / TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 menyebutkan bahwa: -----
"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan";

Serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua

Halaman 18 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

e) Bahwa berdasarkan Asas *Presumptio Iustae Causa* (*vermoeden van rechtmatigheid*) yang menyatakan bahwa setiap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara harus dianggap benar dan dapat dilaksanakan sampai dengan adanya Putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, namun demikian oleh karena pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan Sistem Publikasi Negatif maka permasalahan- permasalahan hukum tersebut di atas adalah sangat penting untuk diselesaikan terlebih dahulu sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melakukan pengujian (*toetsing*) terhadap keabsahan prosedur penerbitan objek sengketa; -----

f) Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena sengketa kepemilikan adalah merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum (perdata) dan seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan dirinya tidak berwenang (*niet on van kelijke verklaard*) dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebagaimana bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas; -----

B. Dalam Pokok Perkara: -----

Halaman 19 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini; -----
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat; -----
3. Bahwa untuk memperjelas Jawaban dari Tergugat kami sampaikan Kronologis riwayat tanah penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 05055/Kelurahan Batununggal dan Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal sebagai berikut: -----
 - A. Sertipikat Hak Milik No. 05055/Kelurahan Batununggal: -----
 - 1) Bahwa status tanah semula berasal dari Tanah Milik Adat Persil 97 S.III Kohir No.258, Luas ±210 m², atas nama Rd. Subandi; -----
 - 2) Bahwa pada tahun 2016 dimiliki oleh Iwan Gunawan, dkk selaku Ahli Waris Alm. Rd. Subandi berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 10-06-2016 No.934/AW/VI/2016; -----
 - 3) Bahwa pada tahun 2018 dimiliki oleh Herryanto Wangsadaja berdasarkan Akta Jual Beli No.22/2018, tanggal 28-08-2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Mutiara Aritasari, S.H., selaku PPAT dengan batas-batas tanah sebagai berikut: -----
 - Batas Utara : Tanah Ida; -----
 - Batas Timur : Tanah Ida; -----
 - Batas Selatan : Jl. Batununggal; -----
 - Batas Barat : Tanah Batununggal; -----
 - 4) Bahwa kemudian terhadap tanah tersebut didaftar pada Kantor Pertanahan Kota Bandung melalui Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan/Penegasan Hak dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 05055/Kelurahan Batununggal, terbit tanggal

Halaman 20 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/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

15-08-2019, Surat Ukur tanggal 08-04-2019 No. 00933/Batununggal/2019, luas 210 m2 tercatat atas nama Heryanto Wangsadjada, terletak di Jl. Batununggal Indah Raya RT.003/RW.011, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung; -----

5) Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/2019, tanggal 02/09/2019, yang dibuat oleh Mutiara Arita Sari, S.H. selaku PPAT tanah tersebut beralih haknya kepada Chris Timotius Wijaya, dicatat peralihannya tanggal 12-09-2019; -----

6) Bahwa tercatat Blokir berdasarkan surat dari Syayidah Nurikawati tanggal 09-03-2020, Perihal Permohonan Pemblokiran yang pada pokoknya mengajukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik 05055/Kelurahan Batununggal, dengan alasan sehubungan obyek/bidang tanah tersebut adalah milik pemohon sebagaimana Sertipikat Hak Milik 1068/Kelurahan Batununggal asal dari Bapak Haji Abdul Basarah dengan Akta Jual Beli tanggal 18-09-1997, No.99/Kec.Bdg.Kidul/1997; -----

B. Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal: -----

1) Bahwa status tanah semula berasal dari Tanah Milik Adat Pesil No.97 S.III Kohir No.643.Seb atas nama R.H. Abud Basarah, dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Batas Utara : Selokan; -----
- Batas Selatan : Ny. Ida; -----
- Batas Timur : Tn. Andi Purba; -----
- Batas Barat : Tanah Milik; -----

2) Bahwa kemudian terhadap tanah tersebut, didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung melalui Konversi dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.1068/Kelurahan Batununggal, terbit tanggal

Halaman 21 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4-2-1998, Gambar Situasi tanggal 5-1-1998 No.10.749/1997, Luas 200 M2 tercatat atas nama Raden Haji Abud Basarah, terletak di Blok Buahbatu, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung; -----

7) Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual beli Nomor 99/Kec.Bdg Kidul/1997, tanggal 18-09-1997 yang dibuat oleh Doctorandus Haji Wachyan. Selaku Camat/PPAT untuk Kecamatan Bandung Kidul Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, tanah tersebut beralih haknya kepada Nyonya Syayidah Nurikawati, dicatat peralihannya tanggal 4-02-1998; -----

3) Bahwa kemudian tercatat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1415/2000 atas nama Perseroan Terbatas Bank Mandiri (Persero) Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 23-6-2000 No. 23 yang dibuat oleh dan dihadapan Popy Kuntari Sutresna, Sarjana Hukum, selaku PPAT dengan Daerah Kerja Kotamadya Bandung. Nilai tanggungan sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), dicatat tanggal 4-7-2000; -----

4) Bahwa kemudian tercatat Hak Tanggungan Peringkat 2 (Kedua) Nomor 4623/2008 kepada Perseroan Terbatas Bank Mandiri (Persero) TBK Berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30-4-2008 No.385/2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Nining Puspaningtyas, S.H., selaku PPAT dicatat tanggal 21-05-2008; -----

5) Bahwa kemudian berdasarkan Surat Roya Nomor RCQ.BDG/3.2399/2011 tanggal 29/12/2011 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Credit Operations Bandung Hak

Halaman 22 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Nomor 1415/2000, 4623/2000 dihapus, dicatat
tanggal 09-01-2012; -----

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan oleh Tergugat, bersama ini
Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk
mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya
memberikan putusan sebagai berikut: -----

I. Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya; -----
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya
menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
(*niet ontvankelijke verklaard*); -----

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara
ini; -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex
aequo et bono*). -----

Bahwa pada tanggal 13 Juli 2020 pihak ketiga atas nama Chris Timotius
Wijaya telah menyampaikan Permohonan Intervensi, dan atas hal tersebut Majelis
Hakim telah mengambil sikap dalam Putusan Sela pada tanggal 16 Juli 2020 yang
mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi; -----

Bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah
mengajukan Jawabannya tertanggal 30 Juli 2020 pada persidangan tanggal 30 Juli
2020, dengan mengemukakan dalilnya sebagai berikut: -----

A. Dalam Pokok Perkara: -----

Halaman 23 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tanggapan Tergugat II Intervensi Terhadap Gugatan Bagian Huruf C
Mengenai Kepentingan; -----

Bahwa Tergugat II Intervensi adalah sebagai pemilik sah sebidang tanah di Jl. Batununggal Indah Raya RT. 003/RW. 011, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 05055/Kelurahan Batununggal terbit tanggal 15-08-2019, Surat ukur tanggal 08-04-2019 No. 00933, luas 210 M2 dengan batas-batas sebelah Utara : tanah Ida, sebelah Timur : Tanah Ida, sebelah Selatan : Jl. Batununggal, Sebelah Barat : Tanah Batununggal tercatat atas nama Chris Timotius Wijaya; -----

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 7 huruf a tentang kerugian akibat terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 05055/Kelurahan Batununggal atas nama Chris Timotius Wijaya yang intinya menyatakan tidak bisa mengelola, memanfaatkan tanah tersebut, terdapat plang, kehilangan waktu untuk mengurus permasalahan atas tanah tersebut dan menderita tekanan bathin. Bahwa Tergugat II Intervensi tanggapinya yaitu adalah hak-hak Tergugat II Intervensi untuk mengelola, memanfaatkan tanah yang telah dibelinya tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa Penggugat menyatakan dirinya telah mengalami tekanan bathin karena mengurus tanah milik Tergugat II Intervensi, dikategorikan menderita atau mengalami tekanan bathin harus berdasar atas pemeriksaan ahli psikiater yang menyatakan bahwa seseorang mengalami tekanan secara bathin, dengan demikian dalil Penggugat tersebut mohon untuk dikesampingkan; -----

2. Tanggapan Tergugat II Intervensi Terhadap Dasar Gugatan: -----

Halaman 24 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana dasar gugatannya, kecuali fakta dipersidangan;

- 2). Bahwa Tergugat II Intervensi adalah sebagai pemilik sah sebidang tanah di Jl. Batununggal Indah Raya RT. 003/RW. 011, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 05055/Kelurahan Batununggal terbit tanggal 15-08-2019, Surat ukur tanggal 08-04-2019 No. 00933, luas 210 M2 dengan batas-batas sebelah Utara : tanah Ida, sebelah Timur : Tanah Ida, sebelah Selatan : Jl. Batununggal, Sebelah Barat : Tanah Batununggal tercatat atas nama Chris Timotius Wijaya; -----
- 3). Bahwa kepemilikan Tergugat II Intervensi membeli dari Herryanto Wangsadjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 13/2019 tanggal 02/09/2019 yang dibuat dihadapan Mutiara Arita Sari, S.H., PPAT; --
- 4). Bahwa Tergugat II Intevensi telah pula tertib administrasi membayar SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan) atas tanah dimaksud dengan NOP Nomor: 32.73.080.004.021-0369.0; -----
- 5). Bahwa fakta hukum terhadap lokasi antara letak tanah milik Tergugat II Intervensi dan letak tanah Penggugat sangat berbeda lokasi atau letak tanah dimana milik Tergugat II Intervensi terletak di Jl. Batununggal Indah Raya RT. 003/RW. 011, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung dan letak tanah milik Penggugat terletak di Jl. Batu Indah VIII RT. 004 RW. 03, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung;

Halaman 25 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6). Bahwa selain terdapat perbedaan letak tanah terdapat juga perbedaan luas tanah yaitu luas tanah milik Tergugat II Intervensi seluas 210 M2 (dua ratus sepuluh meter persegi) dan luas tanah milik Penggugat seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dimana terdapat selisih perbedaan sejumlah 10 M2 (sepuluh meter persegi);
- 7). Bahwa berdasarkan point 4 dan 5 tersebut diatas jelas terhadap objek sengketa milik Tergugat II Intervensi bukanlah letak dan luas yang sama dengan milik Penggugat sehingga karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini dengan objek sengketa yang salah dan keliru, untuk itu Tergugat II Intervensi mohon agar dalil-dalil Penggugat dimaksud agar dikesampingkan dan ditolak; -----
- 8). Bahwa mengenai tuntutan penundaan yang diajukan oleh Penggugat yang mendasarkan pada pasal 67 ayat (2) jo. Pasal 67 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara oleh karena yang dimohonkan adalah milik Tergugat II Intervensi sebagaimana letak tanah terletak di Jl. Batununggal Indah Raya RT. 003/RW. 011, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 05055/Kelurahan Batununggal terbit tanggal 15-08-2019, Surat Ukur tanggal 08-04-2019 No. 00933, luas 210 M2 bukanlah milik Penggugat dengan lokasi yang berbeda maka Tergugat II Intervensi mohon agar tuntutan penundaan tersebut dikesampingkan dan ditolak; -----

Berdasarkan hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini menjatuhkan putusan, sebagai berikut: -----

- I. Dalam Penundaan: -----
 - Menolak permohonan Penundaan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- II. Dalam Pokok Perkara: -----

Halaman 26 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 6 Agustus 2020 pada persidangan tanggal 6 Agustus 2020 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 13 Agustus 2020 pada persidangan tanggal 13 Agustus 2020; ---

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya, serta bukti-bukti tersebut telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-19, adapun bukti-bukti tersebut adalah sebagai berikut: -----

1. P - 1 : Fotokopi Surat Jawaban Permohonan Pemblokiran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung, tanggal 06 April 2020 No. 517/13.32.73.MP.01.01/IV/2020 dan Tanda Terima Surat Permohonan Pemblokiran tertanggal 09 Maret 2020. (sesuai dengan asli); -----
2. P - 2 : Fotokopi Surat Permohonan Keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung, tertanggal 17 Maret 2020. (sesuai dengan fotokopi); -----
3. P - 3 : Fotokopi Surat Permohonan Banding Administrasi kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kanwil Propinsi Jawa Barat tertanggal 27 April 2020. (sesuai dengan fotokopi); -----
4. P - 4 : Fotokopi Surat Permohonan Salinan dan atau fotokopi Akta Jual Beli No. 99/Kec. Bandung Kidul/1997 kepada Kepala Kantor Kecamatan Bandung Kidul/Camat tanggal 12 Juni 2020. (sesuai dengan asli); -----
5. P - 5 : Fotokopi Surat Permohonan Keterangan Catatan Riwayat Tanah No. 62/IX.Btg. tgl. 15-9-1997 kepada Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung

Halaman 27 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. P - 6 : tertanggal 18 Juni 2020. (sesuai dengan asli); -----
Fotokopi Surat Permohonan Fotokopi Warkah Sertipikat Hak Milik Nomor 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 29 Juni 2020 dan Tanda Terima Surat
7. P - 7 : tertanggal 30 Juni 2020. (sesuai dengan fotokopi); -----
Fotokopi Surat Keterangan dari Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung No. 0629/SK/BTNG/L/VI/2020 tanggal 30 Juni 2020 mengenai Jawaban atas Surat Permohonan Keterangan Catatan Riwayat Tanah No. 62/IX.Btg.tgl. 15-9-1997. (sesuai dengan asli); -----
8. P - 8 : Fotokopi Surat Jawaban Permohonan Fotokopi Warkah Sertipikat Hak Milik Nomor 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati dari Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 10 Agustus 2020. (sesuai dengan asli); -----
9. P - 9 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1068/Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung atas nama Syayidah Nurikawati. (sesuai dengan asli); -----
10. P - 10 : Fotokopi Kumpulan Surat Pemeritahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Print Out Bukti Pembayaran pada Dinas Pelayanan Pajak (Disyanjak) Kota Bandung UPT Bandung Tengah sesuai NOP 32.73.080.004.016-0136.0 atas nama Wajib Pajak Syayidah Nurikawati. (sesuai dengan asli); -----
11. P - 11 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung atas nama Syayidah Nurikawati. (sesuai dengan fotokopi); -----
12. P - 12 : Fotokopi Kumpulan addendum Perpanjangan Kredit dari Addendum III Tahun 2000 sampai dengan Addendum XI Tahun 2008. (sesuai dengan asli); -----
13. P - 13 : Fotokopi Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 1415/2000

Halaman 28 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringkat 1 (Pertama) dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor

4623/2008 Peringkat 2 (kedua). (sesuai dengan fotokopi); -----

14. P - 14 : Fotokopi Surat Permohonan Perayaan Hak Tanggungan

terhadap Hak Atas Tanah Agunan CV. Mustika Kamba milik

Penggugat Syayidah Nurikawati Nomor

RCO.BDG./3.2399/2011, tanggal 29 Desember 2011. (sesuai

dengan fotokopi); -----

15. P - 15 : Fotokopi Surat Pengantar Nomor 239/474/04-03/IX/2020, RT.

04/RW. 03, Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung

Kidul Kota Bandung, tertanggal 4 September 2020. (sesuai

dengan asli);

16. P - 16 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 2040/SK/BTNG/IX/2020

dari Lurah Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota

Bandung, tertanggal 07 September 2020. (sesuai dengan

asli); -----

17. P - 17 : Fotokopi Kumpulan Foto. (sesuai dengan print); -----

18. P - 18 : Fotokopi Surat Keterangan Bapak Julfi Agustiarman

tertanggal 11 September 2020 dan lampiran Kartu Tanda

Penduduk (KTP). (sesuai dengan asli); -----

19. P - 19 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1094. Kelurahan

Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung tahun

1998 atas nama Akhmad Dimiyati. (sesuai dengan fotokopi); --

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah

mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup

dan telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya, serta bukti-bukti tersebut

telah diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-7, adapun bukti-bukti tersebut

adalah sebagai berikut: -----

1. T-1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 05055/ Kelurahan

Batununggal terbit tanggal 15 Agustus 2019, Surat Ukur

tanggal 08/04/2019 Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210

Halaman 29 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. T-2 : M² atas nama Chris Timotius Wijaya. (sesuai dengan asli); ----
: Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1068/Kelurahan
Batununggal terbit tanggal 4-2-1998, Gambar Situasi Tanggal
5-1-1998 No. 10.749/1997, seluas 200 M² (Dua ratus meter
persegi), tercatat atas nama Nyonya Syayidah Nurikawati.
(sesuai dengan asli); -----
3. T-3 : Fotokopi Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor
05055/ Kelurahan Batununggal. (sesuai dengan asli); -----
4. T-4 : Fotokopi dokumen-dokumen yang telah menjadi satu (satu)
Set Warkah Peralihan Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik
Nomor 05055/Kelurahan Batununggal. (sesuai dengan asli); --
5. T-5 : Fotokopi dokumen-dokumen yang telah menjadi satu (satu)
Set Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor
1068/Kelurahan Batununggal. (sesuai dengan asli); -----
6. T-6 : Fotokopi Peta Informasi Bidang Tanah yang menunjukkan
batas-batas wilayah Sertipikat Hak Milik No. 5055/Kelurahan
Batununggal dan Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan
Batununggal. (asli); -----
7. T-7 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1094/Kelurahan
Batununggal, Gambar Situasi tanggal 11-03-1998, No.
12.764/1997, Luas 200 M²⁺, terbit tanggal 20-04-1998, terakhir
tercatat Atas nama Akhmad Dimiyati. (sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli maupun fotokopinya, serta bukti-bukti tersebut telah diberi tanda bukti T.II.Int-1 sampai dengan bukti T.II.Int-7, adapun bukti-bukti tersebut adalah sebagai berikut: -----

1. T.II.Int-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Chris
Timotius Wijaya. (sesuai dengan asli); -----
2. T.II.Int-2 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/ Kelurahan
Batununggal, terbit tanggal 15-08-2019, surat ukur

Halaman 30 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 08-04-2019, Nomor 00933/Batununggal/2019,

luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya. (sesuai

dengan asli); -----

3. T.II.Int-3 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 13/2019, tanggal 02

September 2019 antara Herryanto Wangsajaya, Ny.

Elza Mirawati Sudjono sebagai Penjual dengan Chris

Timotius Wijaya sebagai Pembeli. (sesuai dengan

fotokopi); -----

4. T.II.Int-4 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak

Bumi dan Bangunan No. 327308000402103690 tahun

2020, tertanggal 07 Juli 2020 letak objek pajak Jl.

Batununggal Indah Raya RT.003 RW. 11 Batununggal

Bandung Kidul Kota Bandung, luas 210 M² atas nama

Wajib Pajak Herryanto Wangsajaya. (sesuai dengan

asli); -----

5. T.II.Int-5 : Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang

Tanah (sporadik) yang diketahui oleh RT ataupun RW

setempat. (sesuai dengan asli); -----

6. T.II.Int-6 : Fotokopi Letak lokasi objek perkara berdasarkan

aplikasi "SENTUH TANAHKU" dari Kementerian Agraria

Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (sesuai

dengan scan); -----

7. T.II.Int-7 : Fotokopi Letak lokasi Sertipikat Hak Milik No.

1068/Kelurahan Batununggal berdasarkan aplikasi

"SENTUH TANAHKU" dari Kementerian Agraria Dan

Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (sesuai

dengan scan); -----

Bahwa untuk mendapatkan kebenaran materiil dan menambah keyakinan

Majelis Hakim dalam memeriksa dan menyelesaikan sengketa *in litis*, maka pada

Hari Jumat, tanggal 4 September 2020, pukul 09.00 WIB, Majelis Hakim

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah melakukan Pemeriksaan Setempat

Halaman 31 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/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

yang berlokasi di bidang tanah objek sengketa, yakni Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/ Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya. Adapun Para Pihak *in litis* pada pokoknya menunjuk lokasi bidang tanah yang sama dan untuk mempersingkat Putusan ini, cukup menunjuk pada Berita Acara yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini; -----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta yaitu Hj. Iis Aisah, S.Pd., M. MPd dan Akhmad Dimiyati, yang menerangkan dibawah sumpah dan masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: -----

1. Saksi Hj. Iis Aisah, SPd. M. MPd., pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: -----

- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Jl. Batu Indah Raya No. 39, RT. 03/RW. 03, Kelurahan/Desa Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Ketua RW. 03, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung sejak hari Jumat 3 Desember 2010 selama 3 periode dan berakhir tanggal 21 April 2020; -----
- Bahwa Tugas Ketua RW diantaranya kalau ada warga yang memerlukan KK atau KTP, pindah dan datang biasanya melalui RT/RW dulu, berkaitan rutinitas tahunan sebagai mitra pemerintah Saksi sebagai Ketua RW menyampaikan SPPT dan PBB kepada warga dalam hal ini dari pihak Kelurahan menyampaikan kepada RW dalam keadaan sudah dipilah-pilah di RW Saksi ada 5 RT, RT. 1 s/d RT. 5; -----
- Bahwa Saksi lahir di Tasikmalaya tetapi tinggal di Bandung sejak kuliah tahun 1977 menikah tahun 1980 dan punya rumah disitu tahun 1989; -----
- Bahwa Saksi kenal dengan Syayidah Nurikawati (Penggugat); -----
- Bahwa Syayidah Nurikawati (Penggugat) pernah mengurus SPPT dan PBB kepada Saksi dengan alamat Batu Indah VIII, RT. 04/RW. 03, Kelurahan

Halaman 32 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung;

- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah objek sengketa ada di Jl. Batu Indah VIII, RT. 04/RW. 03, Kelurahan/Desa Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung; -----

Adapun keterangan Saksi Hj. Iis Aisah, SPd. M. MPd. secara lengkap termuat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini; ----

2. Saksi Akhmad Dimiyati, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: -----

- Bahwa Saksi tinggal di Jl. Batu Indah VIII No.11, RT. 04/RW. 03, Kelurahan/Desa Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung sejak tahun 1984; -----
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Sekretaris RW dan Ketua RW sampai tahun 2010; -----
- Bahwa Saksi membeli 2 (dua) bidang tanah, membeli satu yang depan tahun 1997 dan membeli lagi tahun 2000 di Jl. Batu Indah VIII, RT. 04/RW. 03, Kelurahan/Desa Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung dan langsung dibangun, pada tahun 2000; -----
- Bahwa Saksi bertemu dengan ibu Syayidah (Penggugat) dan beliau juga membeli tanah kapling nomor 6 di Jl. Batu Indah VIII, RT. 04/RW. 03; -----
- Bahwa posisi rumah tinggal Saksi yang dahulu kapling nomor 4, rumah Pak Apon (kapling nomor 5) dengan bidang tanah Penggugat yang dahulu kapling nomor 6 adalah satu hamparan; -----
- Bahwa Saksi menyampaikan SPT PBB atas nama Penggugat kepada orang yang mengolah tanah Penggugat yang bernama Pak Tana, setelah Pak Tana diganti oleh Pak Dama dengan berkebun, tani, beternak; -----
- Bahwa Saksi tahu tidak pernah ada orang yang mengaku lokasi objek sengketa milik orang lain; -----
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah objek sengketa ada di Jl. Batu Indah VIII, RT.

Halaman 33 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04/RW. 03, Kelurahan/Desa Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung; -----

Adapun keterangan Saksi Akhmad Dimiyati secara lengkap termuat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini; -----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi fakta yaitu Endang Ryan, Abdul Basit dan Asep Kurnia, yang menerangkan dibawah sumpah dan masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: -----

1. Saksi Endang Ryan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: -----

- Bahwa tanah objek sengketa berasal dari pemiliknya mertua Saksi bernama Raden Subandi, semua ahli warisnya ada 9, meninggal 3 jadi 6 termasuk isteri Saksi sejak dari dulu sebelum ada bangunan adalah sawah; -----
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah objek sengketa di Jl. Batununggal Indah Raya, RT. 03/RW. 11; -----
- Bahwa Saksi mengetahui yang mengolah tanah tersebut adalah Pak Dama; -

Adapun keterangan Saksi Endang Ryan secara lengkap termuat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini; -----

2. Saksi Abdul Basit, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: -----

- Bahwa pekerjaan Saksi pertama menjabat Ketua RT, kemudian dipilih menjabat Ketua RW sejak tahun 2016 s/d 2019 dan dipilih lagi sejak 2019 s/d 2022; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa berdasarkan PBB milik atas nama Chris Timotius Wijaya; -----
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah objek sengketa di Jl. Batununggal Indah Raya, RT. 03/RW. 11; -----
- Bahwa Saksi mengetahui dahulu tanah tersebut masuk wilayah RW. 11, tetapi sejak tahun 1980 ada perubahan wilayah menjadi RW. 03; -----

Adapun keterangan Saksi Abdul Basit secara lengkap termuat dalam Berita Acara

Halaman 34 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sidang yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini; -----

3. Saksi Asep Kurnia, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: -----

- Bahwa Saksi sejak lahir bertempat tinggal di Jl. Batununggal RT. 001/RW. 011 Kelurahan/Desa Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung;
- Bahwa Saksi mendengar dari cerita tanah objek sengketa berasal dari Raden Subandi dan mendengar dari Ahli Waris tanah itu telah beralih kepada Chris Timotius Wijaya; -----
- Bahwa Saksi mendampingi PTSL, per RW 1 orang pendamping, hanya menunjukkan data yang diberi dari BPN untuk dicek bilamana mau disertipikatkan silahkan didaftarkan ke Kelurahan dengan biaya 0 %; -----
- Bahwa Saksi hampir tiap malam kalau pergi ke pasar lewat ke lokasi tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah objek sengketa di Jl. Batununggal Indah Raya, RT. 03/RW. 11; -----

Adapun keterangan Saksi Asep Kurnia secara lengkap termuat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini; -----

Bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada pihak Tergugat untuk mengajukan saksi akan tetapi Kuasa Tergugat menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi pada persidangan dalam perkara ini; -----

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 15 Oktober 2020, pada persidangan tanggal 15 Oktober 2020 dan untuk mempersingkat Putusan ini, masing-masing isi Kesimpulan tersebut selengkapnya terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; -----

Bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, masing-masing menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, yang pada akhirnya mohon putusan; -----

Halaman 35 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum, tercatat dan termuat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan secara lengkap di dalam duduk sengketa tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya (*vide* Bukti P-11, Bukti T-1 dan Bukti T.II Int-2); -----

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 Juli 2020 pihak ketiga atas nama Chris Timotius Wijaya telah memasukan Permohonan Intervensi dan Majelis Hakim telah mengambil sikap dalam Putusan Sela Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG tanggal 16 Juli 2020 yang mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Juli 2020, pada persidangan tanggal 16 Juli 2020, hal mana Jawaban Tergugat selain berisi bantahan terhadap pokok sengketa juga berisi eksepsi, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 30 Juli 2020, pada persidangan tanggal 30 Juli 2020 yang isinya hanya memuat tentang bantahan pada pokok perkara dan tanpa mengajukan eksepsi; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan Tergugat; -----

I. **DALAM EKSEPSI:** -----

Halaman 36 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya sebagai berikut: -----

- Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*); -----

Dengan alasan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena dalam sengketa *a quo* terdapat 2 (dua) keterangan asal kepemilikan yang berbeda antara Penggugat dan Pemegang sertifikat objek sengketa sehingga harus diuji materiil lebih dahulu di peradilan umum untuk memastikan kebenaran alas hak kepemilikannya; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban Tergugat serta Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat mengajukan Replik masing-masing secara tertulis tertanggal 6 Agustus 2020 pada persidangan tanggal 6 Agustus 2020 yang pada pokoknya Penggugat tetap pada dalil gugatan semula; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 13 Agustus 2020 pada persidangan tanggal 13 Agustus 2020 yang pada pokoknya Tergugat tetap pada dalil Eksepsi dan Jawabannya, sedangkan Tergugat II Intervensi pada pokoknya tetap pada dalil Jawabannya; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tersebut dengan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, 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;*

Halaman 37 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Eksepsi Tergugat dan tanggapan atas Eksepsi tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah, “Apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus, mengadili dan menyelesaikan sengketa *a quo*?”; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab permasalahan hukum diatas Majelis Hakim mencermati dalil-dalil Eksepsi Tergugat dan dalil bantahan Penggugat tentang Eksepsi tersebut dan kemudian menarik kesimpulan bahwa Penggugat dengan Tergugat berbeda pendapat dalam menentukan kriteria sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya; -----

Menimbang, bahwa untuk menentukan kriteria sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mengujinya dengan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut: -----

- Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: -----

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara; -----

- Bahwa ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: -----

Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara ditingkat pertama; -----

- Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: -----

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat

Halaman 38 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dan penjelasan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, apabila sengketa tersebut memenuhi tiga kriteria Sengketa Tata Usaha Negara sebagai berikut: -----

1. Objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN); -----
2. Subjek sengketanya adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; -----
3. Sengketanya timbul dibidang tata usaha negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu kriteria Sengketa Tata Usaha Negara tersebut diatas sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa terhadap kriteria pertama, Majelis Hakim akan mempertimbangkan, "Apakah objek dalam sengketa ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara atau bukan?; -----

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum diatas Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang isinya sebagai berikut: -----

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati dan menelaah objek sengketa (vide Bukti T-1 dan Bukti T II Int-1) dengan seksama

Halaman 39 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut: -----

- Objek Sengketa adalah suatu penetapan tertulis yang dapat dilihat dari bentuk fisik serta formatnya; -----
- Diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara; -----
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pendaftaran hak milik atas tanah yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Milik objek sengketa; -----
- Berdasarkan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksana lainnya; -----
- Bersifat konkrit karena ada objek yang diputuskan berwujud penetapan Sertipikat Hak Milik objek sengketa, bersifat individual karena ditujukan kepada orang tertentu *in casu* tercatat atas nama Chris Timotius Wijaya, dan bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya; -----
- Dan selaras dengan sifat final, maka telah menimbulkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak dan kewajiban kepada penerimanya untuk menguasai dan memanfaatkannya; -----

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara karena unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara secara kumulatif telah terpenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak termasuk dalam ruang lingkup keputusan yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan

Halaman 40 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara tersebut; -----

Menimbang, bahwa terhadap kriteria kedua, Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum, “Apakah subjek sengketanya adalah orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara?”, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan dan Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, alat bukti surat, keterangan saksi dan pengakuan para pihak di persidangan ditemukan fakta hukum, bahwa Penggugat adalah Syayidah Nurikawati (*in casu* orang) dan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (*in casu* Pejabat Tata Usaha Negara), sehingga subjek dalam sengketa ini telah memenuhi kriteria subjek dalam sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 dan 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu antara orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa terhadap kriteria ketiga, Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum, “Apakah sengketanya timbul di bidang tata usaha negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa ataukah bukan?”, dengan kata lain Majelis Hakim akan menilai apakah inti pokok yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah mengenai penerapan hukum dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa ataukah mengenai persoalan hak kepemilikan; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mencermati dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan 2 (dua) sertipikat pada bidang tanah yang sama tidak berdasar hukum dan merupakan kelalainan dan ketidak hati-hatian Tergugat, sehingga sertipikat objek sengketa mengandung cacat hukum dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Dan dalam

Halaman 41 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum Gugatannya Penggugat meminta agar objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah, dan meminta agar pengadilan mewajibkan Tergugat mencabut objek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas, Majelis Hakim dapat mengetahui bahwa inti persoalan dalam sengketa ini adalah proses penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa dan telah terjadi perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa, sehingga sengketa dalam perkara ini timbul di bidang Tata Usaha Negara yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa ini telah memenuhi tiga kriteria Sengketa Tata Usaha Negara secara kumulatif sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), subjek sengketanya adalah Orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara, dan sengketanya timbul di bidang tata usaha negara; -----

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa dalam ini merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, maka Eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut pengadilan tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut pengadilan; ---

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum terkait dengan pokok sengketa, yaitu sebagai berikut: -----

Halaman 42 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK SENGKETA: -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 05055/Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor: 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya. (*vide* Bukti P-11, Bukti T-1 dan Bukti T II Int-2); -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatan dan dalil bantahannya, Para Pihak telah mengajukan bukti, baik bukti surat maupun saksi, sebagaimana terurai dalam Berita Acara Sidang dan duduk sengketa tersebut di atas; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat, dan dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan melakukan pengujian keabsahan hukum (*rechtmatigheid toetsing*) terhadap *objectum litis* dengan menggunakan tolak ukur Ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu apakah penerbitan *objectum litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik; -----

Menimbang, bahwa pengujian keabsahan hukum (*rechtmatigheid toetsing*) terhadap *objectum litis* dilakukan secara *ex tunc* yaitu hanya memperhatikan fakta-fakta, kerangka kebijaksanaan dan keadaan hukum yang ada pada saat keputusan Tata Usaha Negara (*objectum litis*) yang digugat itu dikeluarkan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa apakah telah sesuai atau sebaliknya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada aspek Kewenangan (*bevoegheid*), Prosedur dan Substansi penerbitan objek sengketa sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan mengenai aspek kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan

Halaman 43 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa sebagai berikut: -----

1. Aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa: -----

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan memberikan pertimbangan permasalahan hukum, "Apakah penerbitan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan dari aspek kewenangan?"; -----

Menimbang, bahwa dalam menjawab permasalahan hukum di atas Majelis Hakim perlu menguraikan bahwa dalam sengketa tata usaha negara yang dipersoalkan pada dasarnya adalah sah tidaknya Keputusan Tata Usaha Negara. Persoalan keabsahan (*rechtmatigheid*) menyangkut alat ukur atau parameter, dalam hal ini alat ukur yang digunakan untuk menyatakan surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sah menurut hukum (*rechtmatig*) atau melanggar hukum (*onrechtmatig*); -----

Menimbang, bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila keputusan yang bersangkutan itu: -----

- (a) Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal; -----
- (b) Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat material/substansial; -----
- (c) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang; -----

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum mengenai kewenangan Tergugat yaitu, "Apakah Tergugat berwenang menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa atau tidak?", Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa dapat dinilai dari segi materi (*bevoegdheid rational materiele*) dan tempat/ wilayah kekuasaannya (*bevoegdheid ratione loci*) dan dari segi waktu penerbitannya (*temporis*); -----

Menimbang, bahwa terhadap kewenangan Tergugat dari segi materi (*bevoegdheid rational materiele*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan, "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*"; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan, "*Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata*"; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan: -----

- Pasal 19 ayat (1): *Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*; -----
- Pasal 23 ayat (1): *Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*; -----

Halaman 45 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: -----

- Pasal 5: *Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;*

- Pasal 6 ayat (1): *Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 92 ayat (1) menyatakan: "*penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan...*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, dapat diketahui bahwa Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dari segi materi (*bevoegdheid ratione materiae*) Tergugat memiliki kewenangan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik, objek sengketa *in litis*; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait kewenangan ditinjau dari segi tempat/wilayah kekuasaan Tergugat (*bevoegdheid ratione loci*) berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan terutama berdasarkan bukti T-3 dan T-4 dan T II Int-3, TII Int-4 dan T II Int-5 berupa permohonan pendaftaran

Halaman 46 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah/Sertipikat Hak Milik atas nama Herryanto Wangsadjaja, Berita Acara Pemeriksaan Lapangan oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah "A" atas nama Herryanto Wangsadjaja, Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tanah atas nama Herryanto Wangsadjaja, Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis atas nama Herryanto Wangsadjaja, Gambar Ukur, serta Sertipikat Hak Milik objek sengketa atas nama Herryanto Wangsadjaja, serta Permohonan balik nama atas nama Tergugat II Intervensi dan Sertipikat Hak Milik objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi, maka ditemukan fakta hukum bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik *in litis* dimaksudkan untuk menanggapi permohonan pendaftaran hak atas tanah oleh Pemohon pendaftaran tanah atas nama Herryanto Wangsadjaja dan permohonan peralihannya/balik nama yang dimohonkan oleh Chris Timotius Widjaya Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa terletak di wilayah Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat pada tahun 2019, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, pada saat menerbitkan objek sengketa telah sesuai dari segi waktu (*bevoegdheid ratione temporis*) dan segi wilayah kekuasaan jabatannya (*bevoegdheid ratione loci*) sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas telah terbukti kebenarannya bahwa Tergugat berwenang menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa; -----

2. Pertimbangan dari aspek prosedur dan substansi penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa: -----

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan penerbitan objek sengketa dari aspek prosedural, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan permasalahan hukum, "Apakah penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa dari segi substansinya telah bertentangan dengan peraturan

Halaman 47 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak?"; -

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk dapat menjawab permasalahan hukum, "Apakah penerbitan Sertipikat Hak milik objek sengketa dari segi substansinya telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik atau tidak?", Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan permasalahan hukum sebagai berikut, "Apakah Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa telah mendasarkan data fisik dan data yuridis yang benar atau tidak?"; -----

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum di atas Majelis Hakim mencermati dan mempelajari dalil-dalil Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, bukti-bukti dari Para Pihak, baik bukti surat maupun saksi yang dihadirkan di persidangan berikut Kesimpulannya, dan Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya (*vide* Bukti P-11, Bukti T-1 dan Bukti T II Int-1); -----
2. Bahwa tanah yang ditunjuk dalam objek sengketa dinyatakan oleh Tergugat II Intervensi sebagai tanah yang terletak di Jl. Batununggal Indah Raya RT. 003 RW. 011 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung (*vide* Keterangan Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya halaman 2 angka 2 point 2); -----
3. Bahwa riwayat tanah yang ditunjuk dalam sertifikat objek sengketa milik Tergugat II Intervensi tersebut adalah sebagai berikut: -----
 - a. Bahwa pada mulanya tanah tersebut didalihkan adalah milik Raden Subandi berupa tanah milik adat yang tercantum dalam Kohir No. 258 Persil 97 S.III berdasar buku C Desa yang terletak di

Halaman 48 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok/jalan/kampung : Batununggal, Desa/Kelurahan Batununggal,
Kecamatan Bandung Kidul, Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II
Bandung seluas 210 M² dengan batas-batas, Batas utara : Tanah Ida,
Batas Timur : Tanah Ida, Batas Selatan : Jl. Batununggal, Batas Barat :
tanah Batununggal (vide Bukti T-3);

- b. Bahwa kemudian pada tahun 1985 Raden Subandi meninggal dunia dan Unung Antisah (istrinya) meninggal dunia pada tahun 2006 sebagaimana diterangkan dalam Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 10 Juni 2016 (vide Bukti T-3); -----
- c. Bahwa kemudian pada tanggal 28 Agustus 2018 ahli waris Raden Subandi yaitu Iwan Gunawan dkk menjual tanah tersebut dan dibeli oleh Herryanto Wangsadjaja berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 28 Agustus 2018 No.22/2018 dihadapan Mutiara Arita Sari, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kota Bandung (vide Bukti T-3); -----
- d. Bahwa selanjutnya Herryanto Wangsadjaja mengajukan permohonan sertipikat melalui konversi langsung/pengakuan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung pada sekitar bulan September tahun 2018 (vide Bukti T-3); -----
- e. Bahwa selanjutnya atas permohonan tersebut Kantor Pertanahan Kota Bandung telah melakukan penelitian data (berdasarkan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tanggal 26 Juni 2019, Risalah Pemeriksaan Tanah A tanggal 8 April 2019, Peta Bidang Tanah No. 1409/2019 26 Maret 2019, Berkas Pemeriksaan Lapangan tanggal 8 April 2019 dan kemudian melakukan Pengumuman data fisik dan data yuridis tertanggal 8 April 2019 atas tanah *a quo* sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (vide Bukti T-3); -----

Halaman 49 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Bahwa kemudian Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/Kelurahan Batununggal, tanggal 15 Agustus 2019, Surat Ukur Nomor 00933/Batununggal/2019 tanggal 8 April 2019 seluas 210 M² atas nama Herryanto Wangsadjaja (*vide* Bukti P-11, Bukti T-1 dan T II Int-2); -
 - g. Bahwa kemudian pada tanggal 2 September 2019 Herryanto Wangsadjaja menjual tanah tersebut dan dibeli oleh Chris Timotius Wijaya (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/2019 tanggal 2 September 2019 dihadapan Mutiara Arita Sari, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kota Bandung (*vide* Bukti T-4 dan Bukti T II Int-3); -----
 - h. Bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 10 September 2019 (*vide* Bukti T-4); -----
 - i. Bahwa Tergugat telah merubah nama pemilik/pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/Kelurahan Batununggal, tanggal 15 Agustus 2019, Surat Ukur Nomor 00933/Batununggal/2019 tanggal 8 April 2019 seluas 210 M² yang semula atas nama Herryanto Wangsadjaja kemudian diganti terakhir atas nama Chris Timotius Wijaya (*vide* Bukti P-11, Bukti T-1 dan Bukti T II Int-2); -----
4. Bahwa tanah yang ditunjuk dalam objek sengketa ternyata adalah tanah yang sama dengan tanah yang ditunjuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1068/Kelurahan Batununggal, tanggal 4 Februari 1998, Gambar Situasi Nomor: 10.749/1997 tanggal 5 Januari 1998 seluas 200 M² terakhir atas nama Syayidah Nurikawati (Penggugat) (*vide* Pengetahuan Hakim dalam persidangan Pemeriksaan Setempat, Keterangan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi di persidangan dan Bukti T-6); -----
 5. Bahwa tanah yang ditunjuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1068/Kelurahan Batununggal, tanggal 4 Februari 1998, Gambar Situasi Nomor 10.749/1997

Halaman 50 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Januari 1998 seluas 200 M² terakhir atas nama Syayidah Nurikawati (Penggugat) dinyatakan oleh Penggugat terletak di Jl. Batu Indah VIII RT. 04 RW. 03 Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung (*vide* Bukti P-9 dan Bukti T-2 dan Keterangan Penggugat dalam Gugatannya halaman 6); -----

6. Bahwa runtutan riwayat tanah Penggugat adalah sebagai berikut: -----

- a. Bahwa pada mulanya tanah tersebut adalah milik Raden H. Abud Basarah berupa tanah milik adat yang tercantum dalam ketitir/kohir No. 643 Persil 97 S.III berdasar buku register C Desa Batununggal, yang terletak di Blok Buah Batu, Desa/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung seluas 193 M² dengan batas-batas, Batas utara : Selokan, Batas Timur : Ny. Ida, Batas Selatan : Tn. Andi Purba, Batas Barat : Tn. Milik. (*vide* Bukti P-7, dan Bukti T-5); -----
- b. Bahwa kemudian Raden Haji Abud Basarah menjual tanah tersebut dan dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 18 September 1997 No.99/Kec.Bdg Kidul/1997 dihadapan Doctorandus Haji Wachyar, Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung (*vide* Bukti T-5); -----
- c. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan sertipikat melalui konversi langsung/pengakuan hak kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung pada sekitar tahun 1997 (*vide* Bukti T-5); -----
- d. Bahwa selanjutnya atas permohonan tersebut Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung telah melakukan penelitian data (berdasarkan Berita Acara Hasil Penelitian Team Kelompok Kerja Penelitian Tanah Bekas Milik Adat Yang Akan Dimohon Pendaftaran Sertipikat Melalui Konversi Langsung/Pengakuan Hak) dan melakukan pengumuman untuk penegasan konversi dan pendafrtan tanah-tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah *a quo* sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor

Halaman 51 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Pertanian/Agraria Nomor 2 Tahun 1961 (*vide* Bukti T-5); -----

- e. Bahwa kemudian Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1068/Kelurahan Batununggal, tanggal 4 Februari 1998, Gambar Situasi Nomor 10.749/1997 tanggal 5 Januari 1998 seluas 200 M² R Abud Basarah yang kemudian dialihkan menjadi atas nama Penggugat (*vide* Bukti P-9 dan Bukti T-2); -----
- f. Bahwa atas tanah tersebut telah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) sesuai dengan NOP: 32.73.080.004.016-0136.0 atas nama Wajib Pajak Syayidah Nurikawati (Penggugat) (*vide* Bukti P-10 dan Keterangan Saksi Penggugat yang bernama Hj. Iis Aisah, S.Pd., M. MPd dan Achmad Dimiyati); -----
- g. Bahwa atas tanah *a quo* dikelola pada tahun 1997/1998 dikelola oleh Pak Tama dan setelah meninggal dunia tanah tersebut dikelola oleh Pak Dama (*vide* Keterangan Saksi Penggugat yang bernama Achmad Dimiyati dan Saksi Tergugat II Intervensi yang bernama Endang Ryan), bahwa Saksi Achmad Dimiyati selalu memberikan SPPT PBB atas nama Syayidah Nurikawati kepada Pak Tana yang merupakan orang suruhan Penggugat untuk memelihara dan menggunakan tanah objek sengketa tersebut dengan bercocok tanam dan beternak di atas tanah *a quo* (*vide* Keterangan Penggugat, Keterangan Saksi Penggugat yang bernama Achmad Dimiyati); -----
- h. Bahwa selain menempatkan orang untuk memelihara dan menggunakan atas tanah dimaksud, atas Sertipikat Hak Milik No. 1068/Kelurahan Batununggal atas nama Syayidah Nurikawati juga pernah diajukan permohonan kredit ke Bank Mandiri dengan Hak Tanggungan, dan saat ini telah lunas dan telah dilakukan roya atas Hak Tanggungan tersebut (*vide* Bukti P-12); -----

Halaman 52 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tanah tersengketa *a quo* senyatanya dahulu tercatat sebagai RW. 11 dan kemudian terjadi pemekaran wilayah sehingga sejak tahun 1980 sampai sekarang menjadi wilayah RW. 03 (*vide* Keterangan Saksi Tergugat II Intervensi yang bernama Abdul Basit) lokasinya berada di Jl. Batu Indah VIII RT. 04 RW. 03, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung (*vide* Bukti P-10, P-15, P-16, Keterangan Penggugat, Keterangan Saksi Penggugat yang bernama Akhmad Dimyati dan Hj. Iis Aisah, S.Pd., M.MPd.); -----

Dengan batas-batas adalah sebagai berikut: -----

Sebelah Utara : Selokan; -----

Sebelah Timur : Rumah Pak Apon dan Jalan Batu Indah VIII (dengan keadaan baru di Pasang Tembok batu bata oleh Tergugat II Intervensi yang menutup akses ke Jalan Batu Indah VIII); -----

Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik M 3187 milik PT. Batununggal Perkasa yang digunakan sebagai Taman / Tempat Parkir (dengan keadaan telah ditutup pagar beton oleh PT. Batununggal Perkasa atas permintaan warga RW III karena alasan keamanan yang menutup akses yang menuju Jalan Batununggal Indah Raya kecuali hanya diberikan akses berupa celah jalan setapak; -----

Sebelah barat : Tanah/Rumah Toko Bu Ida; -----

(*vide* Pengetahuan Hakim yang diperoleh dalam Pemeriksaan Setempat); -----

Menimbang, bahwa terhadap penilaian penerbitan objek sengketa berdasarkan kewenangan prosedur dan substansi, Majelis Hakim akan berpedoman pada fakta hukum tersebut diatas dan dihubungkan dengan beberapa peraturan yang berlaku pada saat diterbitkannya sertipikat objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara tidak

Halaman 53 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkewenangan untuk menguji dan mempertimbangkan mengenai sengketa kepemilikan yang terkandung dalam sengketa ini, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara menguji terbatas pada apakah penerbitan objek sengketa *in litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/ atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau sebaliknya baik dari segi kewenangan, prosedur maupun substansi; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: -----
Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;

Menimbang, bahwa peraturan yang mengatur tentang Pendaftaran tanah pertama kali terkait konversi hak lama, data fisik dan data yuridis tanah yang dimohonkan diantaranya Pasal 2, Pasal 11, Pasal 12 ayat (1), Pasal 13, Pasal 14, Pasal 17, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut: -----

Pasal 2: -----
Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka; -----

Pasal 11: -----
Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah; -----

Halaman 54 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 12: -----

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

a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

b. pembuktian hak dan pembukuannya; -----

c. penerbitan sertifikat; -----

d. penyajian data fisik dan data yuridis; -----

e. penyimpanan daftar umum dan dokumen; -----

Pasal 13: -----

(1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis; -----

(2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri; -----

(3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis; -----

(4) Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan; -----

Pasal 14: -----

(1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan; -----

(2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. pembuatan peta dasar pendaftaran; b. penetapan batas bidang-bidang tanah; c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; d. pembuatan daftar tanah; e. pembuatan surat ukur;

Halaman 55 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/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)



Pasal 17: -----

(1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;

(2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan; -----

(3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;

(4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri;

Pasal 24: -----

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya; -----

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat: a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya; -----

Pasal 25: -----

- (1) *Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis; -----*
- (2) *Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri; -----*

Pasal 26: -----

- (1) *Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan; -----*
- (2) *Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu; -----*

Pasal 28: -----

- (1) *Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26*

Halaman 57 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri;

Pasal 29: -----

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan pembukuannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut; -----
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini; -----

Pasal 30: -----

- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah: a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1); -----

Pasal 31: -----

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); -----

Pasal 32: -----

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan; -----

Halaman 58 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 33: -----

(1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama; -----

(2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan yang telah diuraikan, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum angka 3 huruf h yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perubahan balik nama sertipikat objek sengketa menjadi atas nama Chris Timotius Wijaya (Tergugat II Intervensi) atas permohonan Tergugat II Intervensi terhadap sertipikat objek sengketa atas nama Herryanto Wangsadjaja dengan mendasarkan pada Akta Jual Beli terhadap tanah *a quo* (vide Bukti T4 dan T-1); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum angka 3 huruf d sampai dengan f yang pada pokoknya menyatakan penerbitan objek sengketa atas nama Herryanto Wangsadjaja didahului dengan adanya pengajuan berkas permohonan oleh Herryanto Wangsadjaja selaku Pemohon, dengan kelengkapan dokumen antara lain fotokopi KTP/identitas Pemohon, bukti alas hak berupa Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor: 07/SKT/BTN/VII/2018, tanggal 27 Agustus 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Batununggal Kecamatan Bandung Kidul, Akta Jual Beli Nomor 22/2018 tanggal 28-08-2018 yang dibuat dan dihadapan Mutiara Arita Sari, S.H. selaku PPAT Kota Bandung dan berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 27-08-2018 yang diketahui oleh Lurah Batununggal (vide Bukti T-3); -----

Halaman 59 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa atas nama Herryanto Wangsadjaja berdasarkan pada data fisik dan data yuridis berdasarkan Peta Pendaftaran Digital: DI. 208 No. 27842/2019 tanggal 15-08-2018, Akta Jual Beli Nomor 22/2018 tanggal 28-08-2018 yang dibuat dihadapan Mutiara Arita Sari, S.H. selaku PPAT Kota Bandung dan berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah tanggal 27-08-2018 (*vide* Bukti T-1 dan T-3); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan yang termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 22/2018 tanggal 28 -08-2018 yang dibuat dan dihadapan Mutiara Arita Sari, S.H. selaku PPAT Kota Bandung (yang merujuk pada Letter C dan PBB) dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah tanggal 27-08-2018 tersebut menerangkan bahwa tanah yang dimohonkan hak milik oleh Herryanto Wangsadjaja adalah merupakan tanah persil No. 97 S.III Kohir No. 258 seluas \pm 210 M² terletak di Jalan Batununggal Indah Raya Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, dengan batas-batas, Utara : Tanah Ida, Timur Tanah Ida, Selatan : Jalan Batununggal, Barat : Tanah Batununggal; -----

Menimbang, bahwa berdasar fakta hukum angka 1, 2, 4, 5 dan 7 diatas maka terhadap kebenaran data fisik khususnya mengenai letak dan batas serta wilayah administratif tanah *a quo* dalam surat-surat diatas tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: -----

1. Mengenai letak dan batas Selatan tanah *a quo*, dengan mendasarkan pada Bukti T-6, T-1, T-2 dan Peta Bidang Tanah Nomor 1409/2019 sebagaimana termuat dalam Bukti T-3 dan Pengetahuan Hakim dalam Pemeriksaan Setempat diperoleh fakta hukum bahwa batas Selatan tanah *a quo* adalah tanah M. 3187 dan bukan berbatasan langsung dengan Jalan Batununggal Indah Raya sebagaimana dalam surat-surat permohonan pendaftaran tanah dan Pengakuan Pihak Tergugat II Intervensi, namun justru tanah *a quo* pada bagian Timur sebagiannya berbatasan dengan Rumah Pak Apon dan

Halaman 60 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/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

sebagiannya berbatasan langsung dengan Jalan Batu Indah VIII, yang kini akses ke Jalan Batu Indah VIII tersebut telah ditutup tembok oleh Pihak Tergugat II Intervensi. Dan juga disebelah Timur tanah *a quo* berbatasan langsung dengan tanah/Rumah Pak Apon dan disebelah rumah Pak Apon terdapat tanah Hak Milik/Rumah Achmad Dimiyati (Saksi Penggugat) (yang dahulu merupakan satu hamparan kaplingan yang sama yang kemudian Penggugat membeli Kapling 6, Pak Apon membeli kapling 5 dan Achmad Dimiyati membeli kapling 4) yang kesemuanya terletak di Jalan Batu Indah VIII (*vide* Keterangan Saksi Penggugat yang bernama Achmad Dimiyati dalam persidangan tanggal 8 September 2020); -----

2. Mengenai letak administratif RT/RW tanah *a quo* yang dalam Risalah Pemeriksaan Tanah A, Daftar data yuridis dan Data Fisik Bidang tanah dan Pengumuman data fisik dan data yuridis tanggal 08-04-2019 dan daftar hadir pemeriksaan lapangan pengakuan hak milik atas tanah *a quo* (sebagaimana termuat dalam warkah Bukti T-3) yang menyatakan bahwa tanah *a quo* terletak di Jalan Batununggal RT. 008 RW. 001 serta Pengakuan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa tanah *a quo* terletak di RW. 11 Kelurahan Batununggal, namun ternyata bertentangan keadaan nyata letak administratif RT/RW yang sebenarnya (dengan mendasarkan pada Bukti P-10 berupa SPPT PBB, Bukti P-15 berupa Surat Pengantar RT. 04 RW. 03, dan Bukti P-16 berupa Surat Keterangan Lurah Batununggal dengan lampiran Peta Tutupan Lahan Kelurahan Batununggal serta Keterangan Saksi Penggugat yang bernama Achmad Dimiyati dalam persidangan tanggal 8 September 2020) yang menyatakan bahwa benar tanah Penggugat yang di atasnya terbit Sertipikat Hak Milik sebagaimana Bukti T-2 adalah terletak di Jalan Batu Indah VIII RT. 04 RW. 03 Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung; -----

Halaman 61 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah sengketa *a quo* terletak di Jalan Batu Indah VIII RT. 04 RW.03 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, dan bukan sebagaimana termuat dalam surat-surat permohonan/Risalah Pemeriksaan Tanah A dan surat-surat lain dalam pendaftaran hak Herryanto Wangsadjaja (Bukti T-3) yang menyatakan tanah *a quo* terletak di Jalan Batununggal RT. 08 RW. 01 dan juga bukan sebagaimana didalilkan oleh Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa tanah *a quo* terletak di Jalan Batununggal Indah Raya RT. 01 RW. 11 atau RT. 08 RW. 01, maka Majelis Hakim menilai bahwa data fisik yang digunakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa mengandung cacat yuridis; -----

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim mencermati data yuridis terkait keterangan yang termuat dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah (sporadik) tanggal 27-08-2018 tersebut (Bukti T-3) yang menerangkan bahwa tanah yang dimohonkan hak milik oleh Herryanto Wangsadjaja belum pernah diterbitkan sertipikat dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun; -----

Menimbang, bahwa terhadap keterangan dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) tanggal 27-08-2018 (dalam Bukti T-3) di atas yang menyatakan bahwa atas tanah tersebut belum pernah terbit sertipikat, Majelis Hakim menilai bahwa keterangan tersebut tidak benar karena berdasar Bukti P-9, P-11, T-1 dan T-2 diperoleh fakta hukum bahwa pada tahun 2019 sertipikat objek sengketa *a quo* terbit diatas tanah yang sebelumnya telah terbit sertipikat Penggugat yaitu pada tahun 1998 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1068/Kelurahan Batununggal, tanggal 4 Februari 1998, Gambar Situasi Nomor 10.749/1997 tanggal 5 Januari 1998 seluas 200M2 terakhir atas nama SYAYIDAH NURIKAWATI (Penggugat) dan berdasarkan Bukti P-12, P-13 dan P-14 ternyata atas sertipikat tersebut telah beberapa kali dibebani Hak Tanggungan/terbit Sertipikat Hak Tanggungan atas tanah *a quo*, maka Majelis Hakim menilai bahwa

Halaman 62 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

data yuridis yang digunakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa mengandung cacat yuridis; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas yang pada pokoknya menyatakan: -----

1. Bahwa data fisik terkait letak tanah yang digunakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa mengandung cacat yuridis; -----
2. Bahwa data yuridis yang terkait dengan hubungan hukum antara pemohon dengan tanah *a quo* berupa keterangan yang menyatakan di atas tanah yang dimohonkan penerbitan sertifikatnya belum pernah terbit sertifikat dan tidak ada sengketa dengan pihak lain, ternyata tidak benar dan mengandung cacat yuridis; -----

Maka Majelis Hakim menilai bahwa data yuridis dan data fisik sebagaimana dikandung dalam Surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 27 Agustus 2018 yang berisi keterangan yang tidak sesuai dengan kenyataannya sehingga Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (sporadik) tersebut mengandung cacat yuridis; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa oleh karena Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa telah mendasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (sporadik) yang mengandung cacat yuridis, yang isi substansinya tidak benar maka hasil kegiatan pembuktian hak oleh Tergugat yang mendasarkan pada surat tersebut (Bukti T-3) sebagai alas hak mengandung cacat yuridis sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa telah mendasarkan dan mengandung data fisik dan data yuridis yang tidak benar; -----

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Herryanto Wangsadjaja didasarkan pada data fisik dan data yuridis yang tidak benar, maka sertipikat tersebut sebagai alas hak mengandung cacat yuridis sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa yang diterbitkan atas

Halaman 63 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan balik nama yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi juga mengandung cacat yuridis; -----

Menimbang, bahwa fakta hukum diatas dikaitkan dengan ketentuan yang mengatur mengenai substansi penerbitan objek sengketa yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2 yang menentukan bahwa: *Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka*, yang dalam Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diuraikan bahwa: *b) Asas aman yaitu dalam pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri*, Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa telah mendasarkan dan memuat data fisik dan data yuridis tanah yang tidak benar atau tidak sesuai dengan keadaan senyatanya maka terbukti Tergugat tidak teliti dan cermat sehingga hasil pendaftaran tanah sertipikat objek sengketa tidak berdasarkan dan tidak memberikan kepastian hukum sebagaimana tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat juga sekaligus terbukti telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu Asas Kecermatan yang menghendaki Badan/Pejabat Tata Usaha Negara teliti dan memperhatikan kepentingan pihak lain yang terkait dalam penerbitan keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan fakta hukum angka 6 huruf a s/d h di atas yang pada pokoknya menerangkan tanah a *quo* berasal dari R Abud Basarah yang dibeli oleh Penggugat sejak tahun 1997 dan dikuasai dengan cara

Halaman 64 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikelola oleh Pak Tama dengan bercocok tanam dan beternak serta Sertipikat Hak Miliknya dibebani Hak Tanggungan, maka Majelis Hakim menilai bahwa, "Penggugat sebagai Pemegang sertipikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik" dan "riwayat tanah Penggugat *a quo* dan penguasaannya jelas dan tidak terputus", oleh karenanya Majelis Hakim dapat membatalkan sertipikat yang terbit kemudian yaitu sertipikat objek sengketa, hal mana pendapat Majelis Hakim tersebut selaras dengan kaidah hukum yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tanggal 16 November 2018 pada angka V huruf E 1 point a. dan b. yang pada pokoknya menyatakan bahwa pengujian keabsahan sertipikat hak atas tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal terdapat sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, Hakim dapat membatalkan sertipikat yang terbit kemudian dengan syarat: a. Pemegang sertipikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik, b. riwayat hak dan penguasaannya jelas dan tidak terputus; -----

Menimbang, bahwa oleh karena secara substansi penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan bertentangan dengan Asas Kecermatan, maka untuk pengujian terhadap aspek prosedural tidak perlu lagi dipertimbangkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti dari aspek substansi penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tuntutan Penggugat agar surat keputusan objek sengketa dinyatakan batal beralasan hukum untuk dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa telah dinyatakan batal, maka tuntutan Penggugat agar Pengadilan Mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa beralasan hukum untuk dikabulkan; -----

Halaman 65 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan objek sengketa telah dinyatakan batal dan Pengadilan telah Mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa, maka cukup alasan hukum untuk mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya; --

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan dengan memperhatikan Bukti P-1 dan T-1 yang pada pokoknya Tergugat telah melakukan pemblokiran atas sertifikat objek sengketa atas permohonan blokir yang diajukan Penggugat dan telah terdapat catatan pada buku tanah sertifikat objek sengketa yang pada pokoknya menyatakan terdapat gugatan perkara *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, selanjutnya Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena telah dilakukan pemblokiran oleh Tergugat, maka tidak terdapat kepentingan Penggugat yang mendesak karena atas objek sengketa tersebut telah terdapat catatan pemblokiran secara formal sehingga tidak dapat dilakukan peralihan hak, oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak permohonan Penundaan yang dimohonkan Penggugat; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka berdasarkan Pasal 110 *Juncto* 112 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya tercantum dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mengambil putusan

Halaman 66 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya menguraikan alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara; -----

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan; -----

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI: -----

- Menolak Eksepsi Tergugat; -----

II. DALAM PENUNDAAN:

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang dimohonkan
Penggugat;

III. DALAM POKOK SENGKETA: -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya; -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 05055/Kelurahan Batununggal, terbit tanggal 15/08/2019, Surat Ukur tanggal 08/04/2019, Nomor 00933/Batununggal/2019, luas 210 M² atas nama Chris Timotius Wijaya; -----
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.634.000,- (dua juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah); -----

Halaman 67 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



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

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada Hari Senin, tanggal 19 Oktober 2020, oleh HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, HARI SUNARYO, S.H. dan WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut pada Hari Selasa, tanggal 27 Oktober 2020, dengan dibantu DODO SUHADA, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh Penggugat maupun Kuasanya dan Kuasa Tergugat II Intervensi, serta tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya. -----

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

HARI SUNARYO, S.H.

HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA II,

Ttd

WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.
PANITERA PENGGANTI,

Ttd

DODO SUHADA, S.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	=	Rp.	30.000,-
2. A T K	=	Rp.	350.000,-
3. Panggilan-panggilan	=	Rp.	80.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	=	Rp.	2.112.000,-
5. PNPB Panggilan	=	Rp.	30.000,-
6. Redaksi	=	Rp.	10.000,-

Halaman 68 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Leges	= Rp.	10.000,-
8. Materai Putusan Sela	= Rp.	6.000,-
9. Materai Putusan	= Rp.	6.000,-
Jumlah	= Rp.	2.634.000,-

(dua juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah)

Halaman 69 dari 69 halaman/ Putusan Nomor 66/G/2020/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)