



**PUTUSAN**

**Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDAR LAMPUNG**

Memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama secara elektronik, dengan acara biasa sebagai berikut dalam perkara antara : -----

**EDWIN BUNYAMIN POHAR**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Jl.

P. Emir M. Noer Gg. Karya Muda I No. 25 Lk II Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Pekerjaan Wiraswasta. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Nofrizal, S.H. dan Indra Jaya, S.H kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Nofrizal dan Partners yang beralamat di Jalan Merbau Gang Mentru 2 No.36 Kelurahan Tanjung Raya, Kecamatan Kedamaian Kodya Bandar Lampung Provinsi Lampung berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 027/SKK/I/2019 tertanggal 29 November 2019, domisili elektronik: nofrizalsh0@gmail.com;-----

Selanjutnya disebut sebagai-----**PENGUGAT;**

**MELAWAN**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG,**

Berkedudukan di Jalan. Drs. Warsito Nomor 5 Teluk Betung, Bandar Lampung;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya :-----

1. Masnah, S.H.;-----
2. Sahmuni, S.H,M.H.;-----

Halaman 1 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



3. Gustariza Satya Utama, S.H., M.H.;-----
4. Nur Oktavia Ayu Surachman, S.H.;-----
5. Kurnia Martini Dwi Putri A.T., S.H., M.H.;-----
6. Ade Tiffany Pasha, S.H, -----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung Jalan Drs. Warsito Nomor 5 Teluk Betung Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 98/SKU-18.71.MP.02.02/II/2020 tanggal 17 Februari 2020 dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 163/SKU-18.71.MP.02.02/III/2020 tertanggal 19 Maret 2020, domisili elektronik: kota.balam@yahoo.com.sg;-----

Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT;**

**II. SAMIADI**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan P. Damar

Gg. Harapan Jaya Nomor 42 RT/RW 000/000 Kelurahan Way Dadi Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung, Pekerjaan Karyawan Swasta. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Tarmizi, S.H., Luaster Pasaribu, S.H. dan Zikri Kurniawan, S.H. kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum TARMIZI & REKAN beralamat di Jl. Tirtayasa Kelurahan Nusantara Permai Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 18/017/SKK/TR/IV/2020 tertanggal 2 April 2020, domisili elektronik: tarmizilampung.1976@gmail.com;-----

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tersebut, telah membaca :-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 8/PEN-DIS/2020/PTUN.BL tanggal 13 Februari 2020, tentang Penetapan Lolos Dismissal ;-----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 8/PEN-MH/2020/PTUN.BL tanggal 13 Februari 2020, tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ini ; -----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 8/PEN-MH/2020/PTUN.BL tanggal 6 April 2020, tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ini ; -----
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 8/PEN-PPJS/2020/PTUN.BL tanggal 13 Februari 2020 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 8/PEN-PP/2020/PTUN.BL tanggal 14 Februari 2020 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 8/PEN-HS/2020/PTUN.BL tanggal 19 Maret 2020 tentang Penetapan Hari Persidangan ; -----
- Putusan Sela Nomor : 8/G/2020/PTUN.BL tanggal 16 April 2020 tentang masuknya Pihak Tergugat II Intervensi atas nama Samiadi;-----
- Telah mendengar keterangan para pihak yang bersengketa dalam persidangan; -----

Halaman 3 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL

#### Disclaimer

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



- Telah membaca dan meneliti berkas perkara, bukti surat dan mendengar keterangan saksi yang diajukan dalam sengketa ini;-----

#### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 3 Februari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada tanggal 13 Februari 2020, dengan Register Perkara Nomor 8/G/2020/PTUN-BL, dan telah diperbaiki tanggal 19 Maret 2020 telah mengemukakan alasan-alasan yang selengkapny adalah sebagai berikut : -----

#### **I. OBJEK SENGKETA TATA USAHA NEGARA:-----**

Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Su.P Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Tertanggal 26 Desember 2006, Seluas 1.123.M<sup>2</sup> Atas Nama Pemegang Hak Samiadi;-----

Yang mana selanjutnya disebut sebagai : objek sengketa;-----

#### **II. TENTANG KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA:-----**

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara sesuai yang dimaksud 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 Jo Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yaitu suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat) yang bersifat konkret, individual dan final yang mana telah telah memenuhi kriteria sebagai keputusan Pejabat Tata Usaha Negara mengingat telah secara nyata oleh Tergugat proses penerbitan objek sengketa dimaksud dilakukan secara tuntas berupa sertifikat hak milik yang

Halaman 4 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



menimbulkan akibat hukum yakni kepemilikan dan diperuntukan kepada Perorangan yakni atas nama pemegang hak tersebut diatas. Kemudian terhadap objek sengketa *a quo* Penggugat telah mengajukan tindakan upaya administratif yakni mengajukan keberatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung/Tergugat tertanggal 2 Desember 2019, bahwa namun oleh Pihak Tergugat sama sekali tidak diproses dan setelah Pihak Penggugat konfirmasi pada tanggal 13 Januari 2020 ke Pihak Tergugat justru Pihak Tergugat sampaikan silahkan langsung aja gugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan seterusnya, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Jo Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diajukanlah gugatan oleh Penggugat tanggal 3 Februari 2020 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;-----

**III. TENTANG TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN:-----**

Bahwa terhadap Surat Keputusan Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Su.P tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kodya Bandar Lampung Provinsi Lampung, Tertanggal 26 Desember 2006, Seluas 1.123.M<sup>2</sup> Atas Nama Pemegang Hak Samiadi tersebut baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 28 November 2019 yang mana setelah Penggugat mendapatkan pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Kelas I.A Tanjung Karang yang akan melakukan proses eksekusi yang menurut Termohon/Pemegang Hak atas objek sengketa objek bidang tanahnya terletak di sebagian bidang tanah milik Penggugat, atas hal dimaksud Penggugat telah mengajukan tindakan Upaya Administratif yakni mengajukan keberatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung/Tergugat tertanggal 2

Halaman 5 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2019, bahwa namun oleh Pihak Tergugat sama sekali tidak diproses dan setelah Pihak Penggugat konfirmasi pada tanggal 13 Januari 2020 ke Pihak Tergugat justru Pihak Tergugat sampaikan silahkan langsung aja gugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan seterusnya, sehingga dengan diajukan gugatan oleh Penggugat tanggal 3 Februari 2020 sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Jo Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara masih dalam tenggang waktu untuk menggugat, yakni jika dihitung per tanggal 13 Januari 2010 yang mana Pihak Tergugat ketika dikonfirmasi terkait surat keberatan/permintaan agar diselesaikan secara administrasi di kantor Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung) justru Tergugat mempersilakan agar Penggugat langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tanpa dilakukan Upaya Administrasi terlebih dahulu di Kantor Tergugat maka oleh Penggugat telah diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung per tanggal 3 Februari 2020, dengan demikian tentunya belum melampaui waktu 90 Hari baik dihitung sejak diketahuinya objek sengketa maupun sejak Tergugat menyatakan sikap tidak akan memproses secara administrasi dengan mempersilahkan Penggugat untuk langsung mengajukan gugatan;-----

## IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT :-----

1. Bahwa sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat yang dalam hal ini merupakan seseorang/Warga Negara Indonesia yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yakni objek sengketa maka berhak

Halaman 6 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL

### 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)





untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung untuk meminta agar dibatalkannya objek sengketa dimaksud;-----

2. Bahwa adapun yang menjadi kepentingan Penggugat adalah meminta Yang Mulia Majelis Hakim dapat membatalkan objek sengketa *a quo* agar terpenuhi kepastian hukum bahwa benar Penggugatlah yang merupakan pemilik sah bidang tanah yang Penggugat kuasai sejak dibeli hingga saat ini sesuai Sertifikat Hak Milik/Bukti Kepemilikan yang Penggugat miliki yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor. 184/Su.P Tanggal 14 Agustus 1997 atas nama Edwin Bunyamin Pohar, dengan kata lain tidak ada Keputusan Tata Usahan Negara lain atas bidang tanah yang sama dengan bidang tanah milik Penggugat tersebut ;-----
3. Bahwa apalagi objek sengketa dimaksud sama sekali tidak jelas proses penerbitanya dan pemiliknya pun sama sekali tidak pernah datang ke lokasi bidang tanah apalagi menguasai dan memanfaatkannya;-----
4. Bahwa sementara Penggugat memperoleh objek bidang tanah tersebut diatas yaitu dengan cara proses jual beli, yang mana sebagai Pihak Penjualnya adalah Idawati dan klien kami sebagai pihak pembeli sebagai mana Akta Jual Beli Nomor. 118/20/TB.U DI. 208 Tanggal 1 September 2005, PPAT Evi Udin,SH;-----
5. Bahwa sebelum proses jual beli Penggugat telah melakukan pengecekan secara langsung terhadap objek bidang tanah *a quo* yang mana objek tersebut dalam keadaan kosong (tidak ada yang menempati/mengklaim sebagai pemilik selain Pihak Penjual/Idawati), bahkan Pihak PPAT pun melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung kemudian dinyatakan *clear*/bersih, bahkan Pihak Tergugat pun sebelum

Halaman 7 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



proses balik nama telah melakukan cek Lokasi dan setelah dilakukan cek plot sama sekali tidak muncul nomor Sertipikat/Induk bidang lain termasuk objek sengketa;-----

6. Bahwa setelah objek bidang tanah diatas menjadi milik Penggugat maka oleh Penggugat didirikanlah bangunan rumah permanen dan langsung dihuni hingga saat ini;-----
7. Bahwa selama Penggugat menempati objek *a quo* sama sekali tidak ada pihak yang keberatan apalagi mengklaim sebagian atau seluruh objek bidang tanah *a quo* merupakan miliknya;-----
8. Bahwa Penggugat justru dikejutkan dengan adanya info mengenai objek bidang tanah dan bangunan rumah milik klien kami akan dilaksanakan proses Eksekusi oleh Pihak Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan Termohon Eksekusi saudara Samiadi dan didasarkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Su.P Tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Tertanggal 26 Desember 2006, Seluas 1.123.M<sup>2</sup> Atas Nama Pemegang Hak Samiadi, namun demikian atas hal ini Penggugat telah mengajukan Perlawanan pada Pengadilan Negeri Kelas I.A Tanjung Karang;-----
9. Bahwa perlu Penggugat tegaskan sejak Penggugat hendak membeli objek bidang tanah *a quo* sampai saat ini sama sekali tidak ada pihak lain yang mengaku apalagi pernah menguasai bidang tanah milik Penggugat termasuk pemegang hak objek sengketa, untuk itu Penggugat minta juga kepada tergugat agar dapat menegaskan jika seharusnya yang sah sebagai pemilik atas bidang tanah adalah pihak yang secara benar telah memanfaatkannya (menguasai secara terus-menerus) sesuai bukti





kepemilikan yang ada yakni Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor. 184/Su.P Tanggal 14 Agustus 1997 atas nama Edwin Bunyamin Pohar yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, sementara jika memang benar ada Sertifikat Hak Milik lain dalam hal ini objek sengketa yang bidang tanahnya terletak sama dengan milik Penggugat maka karena sama sekali tidak pernah dikuasai, dimanfaatkan bahkan telah ditelantarkan patut untuk dicabut/batalkan, atau justru objek sengketa dimaksud bidang tanahnya bukanlah milik Penggugat (salah Letak/Lokasi);-----

V. POSITA :-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah bidang tanah seluas 1665 m<sup>2</sup> yang terletak di P. Emir M. Noer Gg Karya Muda I No 25 Lk II Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kodya Bandar Lampung Provinsi Lampung, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 184/Su.P Tanggal 14 Agustus 1997 atas nama Edwin Bunyamin Pohar yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut :-----
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Gun Dan Holic;-----
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Karya Muda I;-----
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Ir. Yandri Nadzir;-----
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Gang Kecil;-----
2. Bahwa dengan dikeluarkannya objek sengketa oleh Tergugat, maka sangat merugikan kepentingan Penggugat karena menyebabkan Penggugat saat ini tidak dapat memanfaatkan secara penuh, bebas bahkan terancam hilang bidang tanah milik Penggugat diatas objek sengketa tersebut selain itu



menjadi hilangnya kepastian hukum atas bukti kepemilikan yang dimiliki Penggugat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor. 184/Su.P Tanggal 14 Agustus 1997 atas nama Edwin Bunyamin Pohar (Penggugat) atas objek bidang tanah *a quo* ;-----

3. Bahwa berdasarkan uraian pada Kepentingan Penggugat tersebut diatas sudah nyata bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Su.P Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Tertanggal 26 Desember 2006, Seluas 1.123 M<sup>2</sup> Atas Nama Pemegang Hak Samiadi yang diterbitkan oleh Tergugat telah mengandung cacat hukum, sebab :-----

Tindakan Tergugat dalam penerbitan objek sengketa tersebut diatas bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku diantaranya :-----

- Bertentangan dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria karena sangat jelas tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum sehingga dengan telah didaftarkan hak atas bidang tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 184/Su.P Tanggal 14 Agustus 1997 atas nama Edwin Bunyamin Pohar yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung seharusnya Penggugat secara hukum mendapatkan kepastian hukum atas hak yang dimilikinya tersebut, akan tetapi dengan telah adanya Pihak Ketiga yang mengaku memiliki bidang tanah yang mana juga memiliki Sertifikat/objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat diatas bidang tanah yang sama yakni milik Penggugat maka



Penggugat terancam kehilangan Kepastian hukum atas haknya, sekalipun Pihak Ke Tiga tersebut sama sekali tidak pernah menguasai bidang tanahnya sama sekali, dengan kata lain justru Tergugat sendiri yang melakukan tindakan melawan hukum didalam proses penerbitan atas hak kepemilikan dimaksud yang mengakibatkan apa yang diamanatkan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA tidak terlaksana ;-----

- Bertentangan dengan Pasal 3 huruf (a) dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terkait peraturan ini kurang lebih sama dengan apa yang diatur dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut diatas yaitu mengatur mengenai Kepastian hukum hanya apa yang diatur didalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini lebih jelas dan luas yang mana bukan hanya tentang kepastian hukum saja tapi justru guna perlindungan hukum atas Pemilik atau Pemegang Hak sehingga diterbitkanlah Sertipikat Atas Hak Tanah, yang dalam hal oleh Tergugat pada Tahun 1997 atas Hak Tanah Milik Peggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 184/Su.P Tanggal 14 Agustus 1997 atas nama Edwin Bunyamin Pohar, Seluas 1665 M<sup>2</sup> yang terletak di P. Emir M. Noer Gg Karya Muda I No 25 Lk II Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung, yang mana proses penerbitanya telah sesuai prosedur dan bidang tanah keberatan apalagi mengklaim bidang tanah *a quo* merupakan miliknya, seharusnya Tergugat memberikan kepastian hukum dan melindungi hak atas tanah Peggugat tersebut bukan justru bertindak menerbitkan objek sengketa yang mana bidang tanahnya

Halaman 11 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



terletak di bidang tanah yang sama yakni milik Penggugat (menurut pengakuan Pemegang hak akan tetapi sama sekali tidak pernah muncul apalagi menguasai) maka dengan demikian tindakan Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan Khususnya Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

- Kemudian juga Tergugat sama sekali tidak cermat dalam tahapan proses pendaftaran atas objek sengketa sehingga terjadi kesalahan dengan terbit untuk kedua kalinya bukti kepemilikan diatas satu bidang tanah, adapun terhadap bukti kepemilikan yang satunya (objek sengketa Pemegang Haknya mengada-ada karena sama sekali tidak pernah menguasai bidang tanahnya/bukan pemilik sebenarnya) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:-----

(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;-----

- 4. Bahwa Selain itu sangat jelas tindakan Tergugat juga bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme dan



Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan  
diantaranya :-----

- Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Sementara Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa sama sekali tidak cermat khususnya yang ditugaskan untuk melakukan pengukuran atau ke lokasi (objek bidang tanah) serta yang melakukan pemeriksaan peta dan seterusnya karena sangat jelas dan nyata terhadap bidang tanah atas bukti kepemilikan/ objek sengketa, mengingat pemegang hak hanya berdasarkan pengakuan jika bidang tanah *a quo* merupakan miliknya maka oleh Tergugat diterbitkanlah objek sengketa tanpa ada pengumpulan data dan pengolahan data fisik secara mendalam, hal tersebut sangat jelas terlihat dengan sama sekali tidak pernah munculnya pemegang hak objek sengketa apalagi menguasai bidang tanahnya bahkan Penggugat sudah puluhan tahun menempati bidang tanah dimaksud akan tetapi pemegang hak objek sengketa sama sekali tidak pernah keberatan;-----
- Asas tidak menyalahgunakan kewenangan adalah Asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintah tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan

Halaman 13 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



dan/atau tidak mencampuradukan kewenangan, jika dikaitkan dengan Asas ini maka sangat jelas Tergugat telah menyalahgunakan kewenangannya dalam menerbitkan objek sengketa mengingat dengan telah ada atau diterbitkan bukti kepemilikan hak atas nama Penggugat atas bidang tanah dimaksud yang mana proses penerbitannya telah sesuai prosedur sehingga dalam hal ini Tergugat sama sekali tidak berwenang untuk itu (menerbitkan dua atau lebih bukti kepemilikan diatas satu bidang tanah yang tanpa prosedur yang benar, hanya didasarkan pada pengakuan saja dan seterusnya) ;-----

- Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Dengan demikian sangatlah jelas Tergugat sama sekali mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan atas penerbitan objek sengketa yaitu Peraturan yang berkaitan dengan kepastian hukum yakni sebagai mana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dengan telah diterbitkannya Hak Kepemilikan (SHM tersebut diatas/objek sengketa tanpa prosedural) di atas bidang tanah yang sama dengan hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 184/Su.P Tanggal 14 Agustus 1997 atas nama Edwin Bunyamin Pohar Seluas 1665 M<sup>2</sup> Yang Terletak Di P. Emir M. Noer Gg Karya Muda I No 25 Lk II Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Selatan,

Halaman 14 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL





Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung (Penggugat), yang mana tindakan Tergugat tersebut sangatlah jelas dapat mengakibatkan hilangnya kepastian hukum atas hak kepemilikan Penggugat;-----

5. Penggugat menghormati tindakan yang dilakukan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Su.P Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Tertanggal 26 Desember 2006, Seluas 1.123.M<sup>2</sup> Atas Nama Pemegang Hak Samiadi merupakan salah satu tugas Tergugat dalam rangka menjalankan tugas pemerintahan yang didasarkan atas kewenangan yang diberikan, akan tetapi Tergugat juga tidak boleh sewenang-wenang menghilangkan/mengurangi/melanggar hak-hak orang Lain dalam hal ini Penggugat dan juga wewenang yang diberikan kepada Tergugat dalam hal ini dengan menerbitkan objek sengketa tersebut diatas telah melanggar hak-hak Penggugat mengingat Tergugat telah menerbitkan objek sengketa diatas bidang tanah milik Penggugat yang mana hak kepemilikannya jelas Penggugat peroleh sesuai ketentuan hukum yang berlaku yakni jual-beli dan bidang tanahnya juga jelas memang dikuasai secara terus-menerus mulai dari pihak pemilik sebelumnya (penjual) sampai ke Penggugat dan sama sekali tidak ada pihak yang keberatan apalagi mengklaim bidang tanah tersebut miliknya termasuk pemegang hak objek sengketa sehingga tindakan-tindakan dari Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa yang mana bidang tanahnya merupakan milik orang lain dalam hal ini milik Penggugat adalah merupakan tindakan yang mengandung cacat



wewenang yang tentu akibatnya perbuatan Tergugat tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;-----

Bahwa berdasarkan alasan dan uraian diatas, tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Su.P Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Tertanggal 26 Desember 2006, Seluas 1.123.M<sup>2</sup> Atas Nama Pemegang Hak Samiadi merupakan perbuatan yang sewenang-wenang dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, diantaranya Asas Kecermatan, Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan dan Asas Kepastian Hukum dengan demikian tindakan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal/tidak sah ;-----

**VI. PETITUM :-----**

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus sebagai berikut:-----

Halaman 16 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



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

2. Menyatakan batal atau tidak sah :-----

Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Su.P Kelurahan Sumur Putri,Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Tertanggal 26 Desember 2006, Seluas 1.123.M<sup>2</sup> Atas Nama Pemegang Hak SAMIADI;-----

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :-----

Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Su.P Kelurahan Sumur Putri,Kecamatan Teluk Betung utara, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Tertanggal 26 Desember 2006, Seluas 1.123.M<sup>2</sup> Atas Nama Pemegang Hak SAMIADI;-----

4. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 2 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

I. Dalam Eksepsi;-----

A. Bahwa yang menjadi objek perkara Tata Usaha Negara mengenai penerbitan tanda bukti hak, yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 546/ Su.P tanggal 19 September 1981, Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 tanggal 26 Desember 2006 Luas 1.123 M<sup>2</sup> (Seribu Seratus Dua Puluh Tiga meter Persegi) terletak di Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Selatan Kota Bandar Lampung atas nama Samiadi yang selanjutnya disebut SHM 546/Su.P;-----

B. Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan



segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat, dan Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban yang juga disampaikan pada Sidang hari ini, Kamis 2 April 2020;-----

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;-----

- a. Bahwa Penggugat mendalilkan tanahnya diperoleh dengan cara jual beli dari Idawati dengan dasar akta jual beli Nomor 118/20/TB.U DI 208 tanggal 1 September 2005 dengan PPAT Avi Udin, SH;-----
- b. Bahwa dalil Penggugat telah melakukan pengecekan secara langsung terhadap objek bidang tanah *a quo* yang mana objek tersebut dalam keadaan kosong (tidak ada yang menempati/mengklaim sebagai pemilik selain pihak penjual/Idawati);-----
- c. Bahwa setelah objek bidang tanah diatas menjadi milik Penggugat maka oleh Penggugat didirikanlah bangunan rumah permanen dan langsung dihuni hingga saat ini;-----
- d. bahwa selama Penggugat menempati objek *a quo* sama sekali tidak ada pihak yang keberatan apalagi mengklaim sebagian atau seluruh objek bidang tanah *a quo* merupakan miliknya;-----
- e. Bahwa sudah seharusnya Penggugat terlebih dahulu menjelaskan dan membuktikan mengenai status asal kepemilikan hak atas tanahnya di Pengadilan Negeri, sehingga sangatlah jelas dan terang bahwa perkara *a quo* merupakan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan



Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo*, dan hal tersebut telah ada dan sesuai dengan Yurisprudensi;-----

f. Menetapkan bahwa penentuan kepemilikan yang sah terhadap suatu bidang tanah harus diputuskan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri. Sehingga berakibat hukum gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);-----

g. Bahwa Tergugat berpendapat bahwa, Majelis Hakim Yang Mulia, karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa "Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, sebelum atau tanpa memeriksa Pokok Perkara", sebagaimana diatur dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, selanjutnya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, sebelum persidangan ini dilanjutkan dalam pemeriksaan pokok sengketa/pokok perkara, untuk dapat menerbitkan Putusan Sela yang menetapkan bahwa perkara *a quo* adalah Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menetapkan bahwa "*Eksepsi lain yang*



*tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa”;*-----

2. Gugatan Telah Lewat Waktu;-----

- a. Bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui adanya objek perkara SHM 546/Su.P seluas 1.123 M<sup>2</sup> (Seribu Seratus Dua Puluh Tiga meter persegi) terletak di Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Selatan atas nama Samiadi yang telah terbit pada tanggal 19 September 1981;-----
- b. Bahwa SHM 546/Su.P seluas 1.123 M<sup>2</sup> (Seribu Seratus Dua Puluh Tiga meter persegi) diterbitkan pada tanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/2006 terletak di Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Selatan Kota Bandar Lampung dengan pemegang hak awal atas nama Ny. Maimunah;-----
- c. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat merasakan haknya dirugikan dan mengetahui adanya objek perkara 546/Su.P seluas 1.123 M<sup>2</sup> (Seribu Seratus Dua Puluh Tiga meter persegi) atas nama Samiadi sejak tanggal tergugat digugat, sedangkan Penggugat mendalilkan menguasai secara terus menerus sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang. Dengan demikian gugatan Penggugat dapat dinyatakan telah melebihi tenggang waktu (lewat waktu) yang ditetapkan Undang-Undang sehingga gugatan Penggugat telah aluwarsa dan





sebaiknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaring*);-----

II. DALAM POKOK PERKARA;-----

- A. Bahwa Tergugat menolak seluruh pernyataan, dalil dan tuntutan dari Penggugat, kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;-----
- B. Bahwa segala Eksepsi yang telah Tergugat kemukakan tersebut diatas, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atau menjadi bagian dalam pokok perkara dari Jawaban yang juga disampaikan pada sidang hari ini Kamis tanggal 02 April 2020;-----
- C. Bahwa penerbitan Hak Atas Tanah terhadap objek perkara yang menjadi objek gugatan pada PTUN Bandar Lampung terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni:-----
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b;-----
  2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;-----
  3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah;-----
- D. Pembuktian hak atas tanah dan pembukuan terhadap objek gugatan pada PTUN Bandar Lampung dijelaskan sebagai berikut :-----
1. Riwayat penerbitan SHM 546/ Su.P;-----



- a. SHM 546/SU.P terbitan tanggal 19 September 1981 berdasarkan prosedur pemecahan atas AJB PPAT Imran Ma'Ruf, S.H. Nomor 34/NOT/SB/1980, Surat Ukur No. 32/2006 seluas 1.123 M<sup>2</sup> (Seribu Seratus Dua Puluh Tiga meter persegi) terletak di Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Selatan Kota Bandar Lampung;-----
- b. Pada tanggal 19 September 1981, beralih hak kepada Dede Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 678/NOT/PJ/81 oleh Imran Ma'ruf SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----
- c. Pada tanggal 8 Februari 2005, beralih kepada Wati, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 75/05-TBU/06/II/2005 tanggal 27 Januari 2005 oleh Asvi Maphilindo Volta, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----
- d. Pada tanggal 1 Maret 2005, beralih kepada Nn. Mimi Sutriarti berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 94/05-TBU/06/II/2005 tanggal 22 Februari 2005 oleh Asvi Maphilindo Volta, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----
- e. Pada tanggal 5 September 2007, beralih kepada Samiadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 267/2007 tanggal 28 Agustus 2007 oleh Asvi Maphilindo Volta, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----

Berdasarkan uraian dasar dan fakta hukum pada Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar



Lampung yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berkenan untuk memutuskan;-----

III. DALAM EKSEPSI;-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), dengan pertimbangan;-----
  - a. Perkara *a quo* adalah Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;-----
  - b. Gugatan Telah Lewat Waktu;-----

IV. DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menerima Eksepsi dan Jawaban dalam pokok perkara Tergugat untuk seluruhnya;-----
3. Menetapkan dan Menyatakan Sah Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Su.P tanggal 19 September 1981, Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 tanggal 26 Desember 2006 Luas 1.123 M<sup>2</sup> (Seribu Seratus Dua Puluh Tiga meter persegi) terletak di Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Selatan Kota Bandar Lampung atas nama Samiadi;-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 6 April 2020 yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat



menyampaikan Duplik secara tertulis tertanggal 16 April 2020 yang pada pokoknya tetap pada dalil jawaban atau bantahannya ; -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan dan Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Tanggapannya secara tertulis tertanggal 20 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI :-----

Bahwa sebelum menanggapi pembahasan dalam pokok perkara, terlebih dahulu Tergugat II menyampaikan eksepsi sebagai berikut :-----

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Sudah Lampau Waktu atau Daluarsa;-----

- Bahwa gugatan Penggugat terhadap objek gugatan Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Su.P tanggal 19 September 1981, Surat Ukur Nomor 32/Sup/2006, tanggal 26 Desember 2006 dengan luas tanah 1.123 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Utara Kodya Bandar Lampung adalah benar Pemegang Hak milik Tergugat II yaitu Samiadi;-----
- Bahwa Penggugat didalam gugatannya pada bagian IV. Kepentingan Penggugat dari point 1 sampai dengan point 9 mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Su.P tanggal 19 September 1981, dengan Luas tanah 1.123 M<sup>2</sup>, Terletak di Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Utara Kota Bandar Lampung, diterbitkan dengan cara yang tidak jelas proses penerbitannya dan tidak pernah menguasai Bidang Tanah tersebut;- Bahwa terhadap apa yang telah Penggugat sampaikan tidak benar, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Su.P tanggal 19 September 1981, Surat Ukur Nomor 32/Sup/2006, tanggal 26 Desember 2006 dengan luas tanah 1.123 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Utara



Kota Bandar Lampung pemilik terdahulu adalah Ny. Maimunah, yang mana Sertifikat hak milik tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Negara Bandar Lampung Sejak Tanggal 19 September 1981 dan sampai dengan saat ini pemegang Hak milik yaitu Tergugat II, yang mana Tergugat II mendapatkan tanah tersebut dengan cara yang baik dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku di Negara Indonesia, maka apabila dihitung sejak di terbitkannya Sertifikat Hak Milik sejak tahun 1981 sampai dengan gugatan Penggugat ajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, maka sudah mencapai 39 (tiga puluh sembilan) tahun penguasaan tanah tersebut, oleh karena itu bila dihubungkan dengan beberapa ketentuan maka gugatan tersebut telah daluwarsa dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum dan dasar hukum tersebut di atas, sehingga sangat jelas dan tegas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah lampau waktu atau daluwarsa, yang mana berdasarkan *Asas Extensive Verjaring* maka seseorang dapat dibebaskan dari tuntutan hukum, yang dalam KUH Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana ditegaskan dalam :-----

1. Pasal 1963 KUH Perdata, berbunyi : *“Seseorang yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun*



*memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”;-----*

2. Pasal 1967 KUH Perdata, berbunyi : *“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun bersifat perseorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”;-----*

3. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi: *“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;-----*

Bahwa bila dikaitkan dengan aturan tersebut di atas maka sudah sangat jelas gugatan yang diajukan Penggugat telah daluarsa dimana Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara Bandar Lampung sejak tanggal 19 September 1981 sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan telah melampaui waktu lebih dari 30 (tiga puluh) tahun bahkan secara riil telah melampaui 39 (tiga puluh sembilan) tahun bila





dilihat dari aturan daluarsa yang diatur dalam KUH Perdata, begitu juga jika dilihat dari aturan yang lebih spesifik lagi yaitu mengenai pendaftaran tanah, Sertifikat Hak Milik Tergugat II telah beralih kepemilikannya pada tanggal 5 September 2007 jika dihitung sampai dengan saat ini sudah berjalan selama 13 (tiga belas) tahun dan baru diajukan gugatan oleh Penggugat;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas serta dihubungkan dengan beberapa Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan penggugat telah daluwarsa, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa apa yang Tergugat II uraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil dalil yang diajukan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;-----
3. Bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat maupun orang lain, Tergugat memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Su.P tanggal 19 September 1981 dengan cara yang halal dan terang serta sesuai dengan aturan yang diatur di Negara Republik Indonesia. Adapun riwayat Sertifikat Hak Milik Tergugat II sebagai berikut :-----
  - 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Su.P terbit tanggal 19 September 1981, pada tanggal 19 September 1981, beralih haknya kepada Dede Gunawan berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor :

Halaman 27 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



678/NOT/Pj/81, oleh Imran Ma'Aruf S.H. selaku Pejabat Pembuat  
Akta Tanah;-----

3.2. Pada tanggal 8 Februari 2005, beralih kepada Wati, berdasarkan  
Akta Jual Beli Nomor : 73/05-TBU/05/I/2005 tanggal 27 Januari  
2005 oleh Asvi Maphilindo Volta, S.H. selaku Pejabat Pembuat  
Akta Tanah;-----

3.3. Pada tanggal 1 Maret 2005, beralih kepada Mimi Sutriati,  
berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 94/05-TBU/06/II/2005 tanggal  
22 Februari 2005 oleh Asvi Maphilindo Volta, S.H. selaku Pejabat  
Pembuat Akta Tanah;-----

3.4. Pada tanggal 5 September 2007, beralih kepada Samiadi,  
berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 267/2007 tanggal 28 Agustus  
2007 oleh Asvi Maphilindo Volta, S.H. selaku Pejabat Pembuat  
Akta Tanah;-----

4. Bahwa tanah milik Tergugat II diperoleh dengan itikad baik dan  
dilakukan dengan cara yang ditentukan Peraturan Perundang-  
Undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang  
Pendaftaran Tanah dan secara nyata sampai dengan saat ini dikuasai  
oleh Tergugat II;-----

5. Bahwa dikarenakan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik,  
maka sudah sepatutnya Tergugat II sebagai warga negara wajib  
mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dijamin dalam  
Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 D Ayat (1) yang berbunyi :  
*"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan  
kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan*

Halaman 28 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



*hukum*". Oleh karena itu Tergugat II sebagai pemegang hak yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) harus dinyatakan sebagai pemilik hak yang sah sebagaimana yang tercantun dalam Sertifikat Hak Milik dimaksud, hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), diberikan tanda bukti hak/surat bukti hak dimana surat bukti hak tersebut akan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;-----

6. Bahwa Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang berbunyi : Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;-----

Bahwa begitu juga dengan SEMA No. 7 Tahun 2012 di dalam butir ke-IX dirumuskan:-----

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);-----
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;-----

Oleh karena itu seharusnya Tergugat II tidak dapat dituntut di Pengadilan, oleh karena itu gugatan Penggugat harus di tolak;-----

Berdasarkan dalil-dalil dan dasar hukum diatas, maka Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:-----

Halaman 29 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



DALAM EKSEPSI :-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya di persidangan sebagai berikut;-----

- Bukti P-1 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 184/Su.P Tanggal 14 Agustus 1997 atas nama Edwin Bunyamin Pohan P (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
- Bukti P-2 : Fotokopi Akte Jual Beli Nomor: 118/20/TB.Utara/2005 Tanggal 22 Agustus 2005, PPAT Evi Udin, S.H. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
- Bukti P-3 : Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan Nomor. 648/00885/30.6/III.27.9/V.2012 tanggal 1 Mei 2012 atas nama Edwin Bunyamin Pohan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti P-4 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran PBB tahun 2009 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
- Bukti P-5 : Surat Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA Nomor W9.UI/8324/Hk.02/XI/2019 tanggal 12 November 2019

Halaman 30 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



perihal Pemberitahuan Sita Eksekusi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

- Bukti P-6 : Surat tertanggal 2 Desember 2019 perihal Keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 546/Su.P Tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Tertanggal 26 Desember 2006, Seluas 1.123 M<sup>2</sup> Atas Nama Pemegang Hak Samiadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti P-7 : Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 36/PDT/2018 PT.TJK ( Fotokopi sesuai dengan salinan);-----
- Bukti P-8 : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Berkas Permohonan Nomor 38983/2017 tertanggal 2 Oktober 2017 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-11 dan telah dicocokkan dengan aslinya/maupun fotokopinya di persidangan sebagai berikut ;-----

- Bukti T-1 : Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Su.P tanggal 19 September 1981 atas nama Samiadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T-2 : Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 184/Su.P tanggal 14 Agustus 1997 luas 1.665 M<sup>2</sup> terletak Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Utara Kota Bandar Lampung atas nama Edwin Bunyamin (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----



- Bukti T-3 : Fotokopi Surat Ukur Nomor 1984/1997 Tanggal 1 Mei 1997, Nomor Hak Milik 184/Su.P luas 1.665 M<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T-4 : Fotokopi Warkah Penerbitan Pemberian Hak Sertipikat Hak Milik 184/Su.P atas nama Indahwati (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T-5 : Fotokopi Warkah Pemisahan secara Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 210/Pj atas nama Dede Gunawan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T-6 : Fotokopi Warkah Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik 546 /Su.P antara Ny. Mimi Sutrianti kepada Tn. Samiadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T-7 : Fotokopi Peta Pendaftaran NUP 00101 Surat Ukur Nomor 1984/1997, Sertipikat Hak Milik nomor : 184/Su.P (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T-8 : Fotokopi Peta Situasi No. 9 Tahun 1969 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
- Bukti T-9 : Fotokopi Permohonan Blokir Sertipikat Hak Milik Nomor 184/Sumur Putri oleh Amrullah, S.H. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T-10 : Fotokopi Permohonan Pencatatan Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA No.8/Pdt.Eks.PTS/2019/PN.Tjk (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T-11 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2814 K/Pdt/2017 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

Halaman 32 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL





Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup yang diberi tanda T.II.Int.1-1 sampai dengan T.II.Int.1-4 dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya di persidangan sebagai berikut;-----

- Bukti T.II.Intv-1 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 546/Sup.P tanggal 19 September 1981 luas 1.123 M<sup>2</sup> terletak di Desa Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Utara Kotamadya Bandar Lampung atas nama Samiadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T.II.Intv-2 : Fotokopi Surat PT. Bank BRI Kantor Cabang Tanjung Karang Nomor B.3963/IV-KC/ADK/07/2011 tanggal 29 Juli 2011 Perihal Roya Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Sup.P tanggal 19 September 1981 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T.II.Intv-3 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1871021502090002 atas nama Kepala Keluarga Samiadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T.II.Intv-4 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk KTP atas nama Samiadi (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Utara Kota Bandar Lampung pada hari Selasa, tanggal 28 Maret 2020, pukul 08.00 WIB, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;-----



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat dalam persidangan, Pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya sebagai berikut:-----

**1. Dedi Mulyawan**, Tempat tanggal lahir Bandar Lampung, 4 Desember 1984, Agama Islam, Jenis kelamin Laki laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Beralamat : Jalan Sumur Putri RT/RW : 000/000 Kelurahan Sumur Putri Kecamatan Teluk Betung Selatan Kota Bandar Lampung;-----

Telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pokoknya sebagai berikut;-----

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan warga mengenal Penggugat sebagai Koh Cunlai;-----
- Bahwa saksi mempunyai bengkel mobil di jalan Gang Karya Muda I dan biasanya mobil Penggugat diperbaiki dibengkel saksi;-----
- Bahwa Letak bidang tanah Penggugat berada di jalan Gang Karya Muda I;----
- Bahwa tanah Penggugat berdekatan dengan tanah kakek saksi serta banyak keluarga saksi tinggal di sekitar tanah Penggugat;-----
- Bahwa tanah Penggugat sudah dibangun rumah sejak tahun 2005 dan ditempati oleh keluarga Penggugat;-----
- Bahwa jarak rumah Penggugat dengan rumah saksi  $\pm$  20 Meter;-----
- Bahwa saksi tinggal di daerah lokasi tanah Penggugat sejak lahir;-----
- Bahwa nama kakek saksi Almarhum Dahlan;-----
- Bahwa sebelah Timur tanah Penggugat adalah gang kecil;-----
- Bahwa saksi tidak pernah ada melihat pihak Pengadilan atau Bank yang datang ke rumah Penggugat;-----
- Bahwa Penggugat tidak pernah cerita masalah sengketa rumahnya;-----



- Bahwa sebelum tahun 2005 tanah Penggugat berupa kebun dan tempat pembuangan sampah;-----
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik siapa sebelum ditempati Penggugat;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Indahwati dan Samiadi;-----

**2. Darwana**, Tempat/tanggal lahir, Serang 16 Januari 1971, Agama Islam, Jenis Kelamin Laki laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Beralamat : Jalan W. Sudirohusodo Sukamandi LK II RT/RW : 015/000 Kelurahan Pengajaran Kecamatan Teluk Betung Utara Kota Bandar Lampung;--  
Telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pokoknya sebagai berikut;-----

- Bahwa saksi tahu dengan Penggugat dan saksi bekerja sebagai tukang kebun Penggugat sejak tahun 2005;-----
- Bahwa saksi tidak tahu sebelum tahun 2005 kebun milik siapa;-----
- Bahwa rumah Penggugat dibangun tahun 2005;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada yang mengukur tanah;-----
- Bahwa sebelum dibangun rumah, bidang tanah Penggugat ditanami coklat dan singkong;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Indahwati dan Samiadi;-----
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat dapat tanah dari siapa;-----
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan rumah Penggugat  $\pm$  1 KM kearah Timur Pengajaran;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi atau ahli, walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Kesimpulannya secara tertulis melalui Sistem Informasi



Pengadilan (*e-court*) pada tanggal 14 Mei 2020, yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam Persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;-----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai pada duduk sengketa;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 546/Su.P Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Tertanggal 19 September 1981 Surat Ukur Nomor 32/Su.P/2006 Tertanggal 26 Desember 2006, seluas 1.123.M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Samiadi (*vide* bukti T-1 dan T.II.Int-1);-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban dan tanggapannya masing-masing tertanggal 2 April 2020 dan 20 April 2020 yang didalamnya memuat Eksepsi dan Jawaban terhadap Pokok Perkara ;-----



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

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka eksepsi-eksepsi tersebut pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena permasalahan kepemilikan tanah merupakan masalah keperdataan sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri (*vide* Jawaban Tergugat halaman 2);-----
2. Eksepsi tenggang waktu, bahwa gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu mengajukan gugatan (*vide* Jawaban Tergugat halaman 3 dan Jawaban Tergugat II Intervensi halaman 2);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan eksepsi-eksepsi tersebut, maka pihak Tergugat, Tergugat II Intervensi mohon kepada Pengadilan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa untuk memberikan pertimbangan hukum yang sistematis terhadap eksepsi-eksepsi tersebut di atas, maka Pengadilan berpedoman kepada ketentuan Pasal 77 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa:-----

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



Menimbang, bahwa secara normatif eksepsi terhadap kewenangan absolut dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan manakala Hakim mengetahui hal tersebut, maka Hakim wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. Hal tersebut bermakna, bahwa putusan terhadap masalah kewenangan absolut pengadilan dapat dijatuhkan setiap saat termasuk dalam putusan akhir bersama dengan pokok sengketa, sedangkan terhadap eksepsi lain secara normatif memang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka Pengadilan mengambil sikap bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolut pengadilan yang diajukan Tergugat akan diputus dalam putusan akhir bersama dengan pokok sengketa. Oleh karena itu, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945 yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman di bawah Mahkamah Agung Republik Indonesia telah dibagi berdasarkan empat lingkungan Peradilan yang masing-masing memiliki kewenangan mengadili yang berbeda satu dengan lainnya;-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur, "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara*";-----

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5





Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa yang dimaksud dengan: -----

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

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1 angka 10 dan Pasal 47 tersebut di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang memeriksa, memutus sengketa tata usaha negara yang objek sengketanya berupa Keputusan Tata Usaha Negara. Maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah objek sengketa merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 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 konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”;---*

Menimbang bahwa perluasan makna Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan:-----

*“..., Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:-----  
a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; -----*



- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;-----
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;-----
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;-----
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”-----

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah objek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara akan diuji dengan parameter yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, secara kumulatif harus memenuhi elemen-elemen sebagai berikut:-----

- Penetapan Tertulis; -----  
Bahwa objek sengketa yang didalamnya memuat tulisan-tulisan, yang isinya adalah tentang tanda bukti hak milik atas sebidang tanah atas nama Samiadi yang terletak di Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung;-----
- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----  
Bahwa Tergugat sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada saat menerbitkan obyek sengketa sedang dalam melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan dan tidak dalam kapasitas melaksanakan fungsi pembentukan peraturan perundang-undangan (*wetgeving*) dan fungsi mengadili (*rechtspraak*) (*vide* Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional);-----
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara;-----



Bahwa ketentuan-ketentuan yang dijadikan dasar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa adalah merupakan ketentuan-ketentuan bersifat hukum publik dan dalam rangka menjalankan tugas administrasi negara serta dapat menimbulkan hak atau kewajiban, maka dengan demikian tindakan Tergugat tersebut merupakan tindakan hukum tata usaha negara;-----

- Bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;-----

Bahwa mencermati objek sengketa, hal tersebut menunjukkan tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa ditujukan atas nama Samiadi serta bersifat konkret karena tempatnya (*locus*) dapat ditentukan yakni berada Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kodya Bandar Lampung, Provinsi Lampung dan tidak terdapat tindakan administratif berupa permintaan persetujuan dari atasan maupun upaya hukum administratif lain yang dapat dilakukan;-----

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan hukum diatas, maka Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam 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;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan Upaya Administratif terhadap sengketa *a quo* sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah,



Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah ditempuhnya upaya administrasi;-----

Menimbang, bahwa mencermati dalil gugatan dan bukti P-6 terdapat fakta bahwa Penggugat mengajukan upaya keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung perihal terbitnya Objek Sertipikat Hak Milik (SHM) pada Perkara *a quo* pada tanggal 2 Desember 2019 namun keberatan tersebut tidak ditindaklanjuti oleh Tergugat;-----

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat tidak membantahnya secara khusus ataupun membuktikan sebaliknya, oleh sebab itu Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat telah menempuh Upaya Administratif sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan;-----

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah pemeriksaan perkara ini merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara atau bukan, maka ukurannya tidak hanya terletak pada eksistensi objek sengketa yang diterbitkan dalam ranah hukum publik, tetapi juga terletak pada *objectum litis* atau pokok perselisihannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menghindari putusan yang kurang memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah pokok perselisihan antara para pihak merupakan kewenangan Pengadilan untuk memutus;-----

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab, bukti surat, keterangan saksi serta pengetahuan yang didapatkan pada saat Pemeriksaan Setempat, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:-----



- Bahwa Pengadilan Negeri Kelas I.A Tanjungkarang melakukan sita eksekusi terhadap sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa (*vide* bukti P-5 dan T-10);-----
- Bahwa sita eksekusi dilakukan sebagai tindak lanjut dari permohonan eksekusi atas nama Lembaga Penjamin Simpanan sebagai Pemohon Eksekusi untuk melaksanakan Sita Eksekusi atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 2814 K/Pdt/2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 9/PDT/2017/PT.TJK Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Tjk (*vide* bukti T-10 dan T-11);-----
- Bahwa para pihak dalam perkara Nomor 2814 K/Pdt/2017 jo. Nomor 9/PDT/2017/PT.TJK jo. Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Tjk adalah antara Lembaga Penjamin Simpanan sebagai Penggugat, Budi Priyanto sebagai Tergugat I, Herry Wahyono sebagai Tergugat II dan Samiadi sebagai Tergugat III (*vide* bukti T-11);-----
- Bahwa Penggugat mendapatkan Pemberitahuan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Kelas I.A Tanjungkarang yang melakukan proses sita eksekusi atas objek sengketa melalui surat nomor W9.UI/8324/Hk.02/XI/2019 tertanggal 12 November 2019 (*vide* bukti P-5, dalil gugatan Penggugat);-----
- Bahwa Penggugat mengajukan telah keberatan atas terbitnya objek sengketa kepada Kepala Kantor Pertanahan pada tanggal 2 Desember 2019 (*vide* bukti P-6, dalil gugatan Penggugat);-----
- Bahwa Tergugat mengakui Objek sengketa *a quo* tidaklah berhubungan dengan tanah milik Penggugat karena Objek Sengketa *a quo* memiliki lokasi tanah yang cukup jauh dari tanah milik Penggugat dan tidak pula tumpang tindih satu sama lain. Hal yang sama juga tidak dibantah dan diakui

Halaman 43 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL



Penggugat bahwa bidang tanah Tergugat II Intervensi terletak  $\pm$  1 (satu) kilometer ke arah timur laut dari tanah milik Penggugat (*vide* Duplik Tergugat halaman 8 point 4, Kesimpulan Penggugat halaman 5);-----

- Bahwa hasil pemeriksaan setempat menunjukan letak bidang tanah objek sengketa berjarak  $\pm$ 1 (satu) kilometer dari tanah milik Penggugat (*vide* berita acara pemeriksaan setempat, bukti T-7, dan T-8);-----
- Bahwa tanah milik Penggugat telah dibangun menjadi rumah tinggal dan ditempati Penggugat sejak tahun 2005 (keterangan saksi atas nama Dedi Mulyawan dan Darwana);-----

Menimbang, bahwa rangkaian fakta hukum tersebut, dapat ditarik makna bahwa, *pertama*, perselisihan bermula dari eksekusi PN Tanjungkarang atas bidang tanah objek sengketa yang dilakukan diatas bidang tanah Penggugat, *kedua*, Penggugat mengajukan upaya keberatan ke Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan gugatan *a quo* ke PTUN Bandar Lampung atas terbitnya objek sengketa karena menganggap sita eksekusi atas bidang tanah objek sengketa dilakukan diatas bidang tanah milik Penggugat, *ketiga*, bahwa eksekusi tersebut dilakukan atas perkara perdata yang hanya mendudukan Tergugat II Intervensi II sebagai salah satu pihaknya;-----

Menimbang, bahwa mencermati rangkaian fakta hukum tersebut diatas Pengadilan berpendapat bahwa pokok perselisihan tidak terletak pada keabsahan penerbitan objek sengketa melainkan klaim para pihak terhadap Eksekusi atas objek sengketa yang dilakukan diatas bidang tanah yang diakui milik Penggugat, sehingga Penggugat perlu mempertimbangkan upaya terhadap Eksekusi yang telah dilakukan;-----





Menimbang, bahwa perlawanan terhadap eksekusi, dapat diajukan atas dasar hak milik dan diajukan kepada Pengadilan Negeri yang melakukan eksekusi (*vide* Pasal 195 (6) HIR dan SK KMA Nomor 032/SK/IV/2007 tentang Memberlakukan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 101);-----

Menimbang, bahwa oleh karena kewenangan untuk memeriksa dan memutus perlawanan terhadap eksekusi perkara perdata merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, maka Pengadilan berkesimpulan bahwa walaupun objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud 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, namun sesungguhnya yang menjadi pokok perselisihan antara Para Pihak **tidak** bersifat Tata Usaha Negara (*Publiekrechtelijk Handelingen*), sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung secara absolut tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa dalam perkara *a quo*;-----

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung secara absolut tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka eksepsi mengenai kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat telah beralasan hukum untuk dinyatakan diterima;-----

**II. DALAM POKOK PERKARA;**-----

Menimbang, bahwa karena Pengadilan berpendapat eksepsi kompetensi absolut dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi lain dan pokok sengketa tidak



perlu dipertimbangkan lagi dan selanjutnya Gugatan Penggugat secara yuridis harus dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Oleh karena itu, Pengadilan tetap mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk memutus dan menyelesaikan sengketa ini Pengadilan hanya menggunakan alat-alat bukti yang relevan. Sedangkan, terhadap alat bukti lainnya yang tidak dijadikan dasar untuk memutus dan menyelesaikan sengketa ini tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara;-----

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka sesuai ketentuan Pasal 110 *juncto* Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selanjutnya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul selama pemeriksaan sengketa ini yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan;-----

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan:-----



**MENGADILI**

- I. DALAM EKSEPSI;-----**
- **Menerima Eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut;-----**
- II. DALAM POKOK PERKARA;-----**
- 1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;-----**
- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.**  
**1.803.000,- (satu juta delapan ratus tiga ribu rupiah);-----**

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada hari Kamis, tanggal 14 Mei 2020 dan diucapkan pada hari Jumat, tanggal 15 Mei 2020 oleh ANDHY MARTUARAJA, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, ANDINI, S.H. dan PUTRI PEBRIANTI, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh Hj. YUSVERIYANTI, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung dan dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;-----

**HAKIM ANGGOTA**

ttd

**ANDINI, S.H.**

ttd

**PUTRI PEBRIANTI, S.H.**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

ttd

**ANDHY MARTUARAJA, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd

**Hj. YUSVERIYANTI, S.H.,**

Halaman 47 dari 47 halaman Putusan Nomor: 8/G/2020/PTUN-BL