



**PUTUSAN**

NOMOR: 133/G/2019/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 dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Jalan Diponegoro Nomor: 34 Bandung, telah memutuskan sebagai berikut dalam sengketa antara: -----

**Ny. ROCHAETI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat Tinggal di Jalan Murhadi No. 02 RT. 02, RW. 02 Desa Lembang, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung 40391;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2019, memberikan Kuasa kepada:-----

1. **Joko Purboyo, S.H.**;-----
2. **Cholilullah, S.H.**;-----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Joko Purboyo & Associates, berkantor di Jalan Bukit Indah Dalam Nomor 12 RT. 04, RW 07, Kelurahan Ciumbeluit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;-----

**M E L A W A N** -----

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586 Bandung;-----  
Dalam hal ini Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1602.1/SKU-32.73.MP.01.01/XII/2019 tertanggal 5 Desember 2019 memberikan kuasa kepada:-----

1. **Dindin Saripudin, S.H., M.H.** ;-----
2. **Yati Nurhayati, S.H.**;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

4. Rusmiyati, S.H.;-----

5. Endah

Nurohmah;-----

6. Andi Syaqirah.

KS;-----

7. Kadar Muslim;-----

8. Eti Komaryati;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586 Bandung;-----

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

----- Dan -----

**ANI SURYANI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang, Tempat Tinggal di Kp. Nyalindung Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca: -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 133/PEN-DIS/2019/PTUN.BDG, Tanggal 26 November 2019 tentang Lolos Dismissal; -----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 133/PEN-MH/2019/PTUN.BDG, Tanggal 26 November 2019 tentang Penunjukkan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa tersebut; -----
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 133/PEN-PPJS/2019/PTUN.BDG, tertanggal 26 November 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan penunjukan Jurusita Pengganti; -----
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 133/PEN-PP/2019/PTUN.BDG, Tanggal 27 November 2019 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan; -----

Halaman 2 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 133/PEN-HS/2019/PTUN.BDG, Tanggal 23 Desember 2019 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan yang terbuka untuk umum; -----
6. Putusan Sela Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG, Tanggal 6 Januari 2020;-----
7. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;-----
8. Telah mempelajari berkas perkara, mendengar keterangan Para Pihak dan keterangan saksi para pihak di Persidangan;-----

## -----TENTANG DUDUK SENGKETA -----

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 22 November 2019 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 26 November 2019 dalam Register Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG, yang telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 23 Desember 2019, yang isi lengkapnya sebagai berikut : -----

### OBJEK SENGKETA.-----

Bahwa adapun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini adalah Surat Keputusan TERGUGAT berupa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02977/kelurahan Isola, tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor: 00472/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M<sup>2</sup> Atas nama Ani Suryani, untuk selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA.**-----

### I. OBJEK SENGKETA BERUPA KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA.-----

Yang mana Sertipikat Hak Milik tersebut dikeluarkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (**TERGUGAT**).-----

1. Bahwa obyek sengketa yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh **TERGUGAT** tersebut merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagaimana Pada Undang–Undang Nomor. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang–Undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Pasal 1 Angka 9 bersifat, Konkret, Individual, Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.-----

- **Kongkret**, Bahwa surat keputusan tergugat a quo **bersifat Konkret** karena disebutkan dalam surat keputusan tergugat tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud, tertulis dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan ;-----

Halaman 3 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Individual**, karena surat keputusan yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum.-----

- **Final**, Karena surat keputusan yang dikeluarkan/diterbitkan oleh tergugat tersebut telah definitif karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi tertentu baik bersifat vertikal dan horizontal, dan dengan demikian surat keputusan tersebut dinyatakan FINAL dan telah menimbulkan akibat hukum.-----

Bahwa dengan demikian keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi OBYEK SENGKETA sudah bersifat Konkret, Individual dan Final karena telah menimbulkan akibat hukum berupa Keputusan Tata Usaha Negara bukti kepemilikan atas Tanah yang tercatat atas nama Ani Suryani dan oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Pasal 1 angka 9 berbunyi :-----

“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”;-----

2. Bahwa keputusan tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, sehingga menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan memutus perkara ini.-----

3. Bahwa surat keputusan **TERGUGAT** a quo menimbulkan akibat hukum yakni karena nyata-nyata Objek Sengketa diterbitkan di atas tanah milik almarhum atas nama AMAH SUKRIA (orang tua angkat dari **PENGUGAT** tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah a quo sebagaimana layaknya seorang pemilik tanah, oleh karena itu sengketa a quo menjadi Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

## II. **KEPENTINGAN PENGUGAT**.-----

1. Bahwa keputusan tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat sehingga menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini.-----

Halaman 4 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



2. Bahwa ketentuan dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat (1) berbunyi: "*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*";-----
3. Bahwa sampai dengan meninggalnya almarhum Bapak Sukria pada tahun 1997 dan almarhumah Ibu Amah pada tahun 2000, lokasi tanah bangunan yang menjadi A quo belum pernah mengalihkan atau menjual sebagian ataupun seluruhnya dari tanah miliknya yaitu tanah bekas hak milik adat Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari atas nama AMAH SUKRIA, kepada pihak manapun juga ;-----
4. Bahwa ternyata dengan tanpa seijin dan sepengetahuan **PENGUGAT**, di atas tanah milik almarhum Ibu Amah dan Bapak Sukria oleh **TERGUGAT** telah diterbitkannya Keputusan TERGUGAT berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 02977/kelurahan Isola, tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor: 00472/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M<sup>2</sup> Atas nama Ani Suryani, jelas telah menimbulkan kerugian kepada **PENGUGAT**, karena dengan demikian **PENGUGAT** tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah A quo sebagaimana layaknya seorang pemilik tanah ;-----
5. Bahwa oleh karena itu sengketa a quo menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, **bukan kewenangan Peradilan Umum/Pengadilan Negeri dan atau sengketa keperdataan** (sengketa Hak Milik) karena objek sengketa jelas-jelas milik **PENGUGAT** yang sejak dahulu hingga saat ini oleh Penggugat belum pernah dijual atau dialihkan ke Pihak manapun termasuk ke Kakak Tiri **PENGUGAT** yang bernama Muksin Sukria yang mendiami/menempati sengketa A quo.-----
6. Dengan dikeluarkannya **OBYEK SENGKETA** melalui keputusan yang dibuat oleh **TERGUGAT** diatas tanah milik **PENGUGAT** sesuai dengan yang telah disebutkan pada point 4 diatas, maka atas perbuatan yang dilakukan **TERGUGAT, PENGUGAT** mengalami kerugian yang nyata selaku pemilik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah dari OBYEK SENGKETA tersebut, oleh karenanya **PENGUGAT** mempunyai hak dan atau kepentingan untuk mengajukan gugatan A quo melalui Pengadilan Tata Usaha Bandung.-----

### III. **TENGGANG WAKTU.**-----

1. Bahwa berdasarkan Ketentuan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55, berbunyi: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya keputusan Badan dan Pejabat Tata Usaha Negara."*-----
2. Bahwa surat tentang Sertipikat Hak Milik Nomor: 02977/kelurahan Isola, tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor: 00472/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M<sup>2</sup> Atas nama Ani Suryani, diajukan **PENGUGAT**, sesuai ketentuan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55 berbunyi: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*. Bahwa sebagaimana maksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 dalam angka V poin 3, yang menyebutkan: *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagai dimaksud pada Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut"*-----
3. Bahwa **PENGUGAT** baru mengetahui adanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 02977/kelurahan Isola, tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor: 00472/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M<sup>2</sup> Atas nama Ani Suryani, pada hari senin tertanggal 28 Oktober 2019 dari keterangan lisan petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung diberitahukan kepada pihak orang kelurahan yaitu saudara Bapak Didi, lalu disampaikan pemberitahuan tersebut kepada suaminya **PENGUGAT** H. ADANG dan Menantunya H. SOLEH, sehingga tenggang waktu sebelum 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak tanggal

Halaman 6 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



28 Oktober 2019 dan **PENGUGAT** mendaftarkan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Bandung, pada tanggal 26 November 2019, telah memenuhi persyaratan.-----

4. Bahwa sesuai dengan PERMA Nomor: 6 Tahun 2018 tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif", BAB V Tenggang Waktu Pasal 5 ayat (1) *Tenggang Waktu pengajuan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrative diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi.*-----
5. **PENGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal **05 Nopember 2019** telah mengajukan **UPAYA/KEBERATAN ADMINISTRATIF** terkait dengan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02977/kelurahan Isola, tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor: 00472/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M<sup>2</sup> Atas nama Ani Suryani;-----
6. Bahwa Surat Keberatan dari **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT** (Termohon Keberatan Administratif) diterima pada tanggal **07 November 2019**, sampai melewati batas waktu 10 (sepuluh) hari, **TERGUGAT** tidak juga memberikan Jawaban terhadap Keberatan Administratif tersebut, sehingga telah memenuhi persyaratan, berdasarkan Perma Nomor 06 Tahun 2018 tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif", BAB V Tenggang Waktu Pasal 5 ayat (1) *Tenggang Waktu pengajuan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrative diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi.*-----

IV. **ALASAN MENGUGAT** :-----

1. Bahwa Almarhumah Ibu Amah merupakan salah satu anak dari Ibu Usti (Alm) dan Bapak Madarpi (Alm). Ibu Usti (Alm) dan Bapak Madarpi (Alm) mempunyai anak terdiri dari :-----
  - a. Ibu Rumsah  
(Alm) ;-----
  - b. Ibu Warsih ;-----



- c. **Ibu Amah** ;-----  
d. Bapak Sarip (Alm) ;-----  
e. **Ibu Tarsih** ;-----  
f. **Ibu Onoh (Alm)** ;-----  
g. Bapak Sahwi (Alm).-----

Selanjutnya berselang tahun-tahun berlalu, Ibu Tarsih menikah dengan H.Marjuk mempunyai anak terdiri dari :-----

- a. **Euis** ;-----  
b. Ma'sum ;-----  
c. **Rochaeti** ;-----  
d. Itang.-----

Sedangkan berselang tahun-tahun berlalu, kemudian Ibu Onoh mempunyai anak terdiri dari :-----

- a. **O.Tarmini** ;-----  
b. Maemunah.-----

2. Bahwa selanjutnya Ibu Amah menikah dengan Bapak Sukria, namun oleh karena dalam pernikahan mereka tidak mendapatkan anak selanjutnya Ibu Amah mengangkat "anak angkat" dari saudara kandung bernama :-----  
a. Rochaeti (anak dari adik kandung Ibu Amah nomor lima (5) yaitu bernama Ibu Tarsih) ;-----  
b. O.Tarmini (anak dari adik kandung Ibu Amah nomor enam (6) bernama Ibu Onoh).-----

Bahwa semasa hidupnya antara Ibu Amah dengan Bapak Sukria, memiliki beberapa bidang tanah antara lain berupa tanah bekas hak milik adat Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari, tercatat atas nama Amah Sukria (sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Camat Nomor: 050/I/III/1983, yang ditandatangani oleh Drs. Herri Djuhaeri, tertanggal 09 Maret 1983). Batas-batas tanah tersebut berbatasan dengan:-----

- a. Sebelah Utara, berbatasan dengan tanah Atang ;-----  
b. Sebelah Timur, berbatasan dengan tanah Udjun ;-----  
c. Sebelah Selatan, berbatasan dengan tanah Jumlias ;-----  
d. Sebelah Barat, berbatasan dengan tanah Muchtar ;-----





Sampai saat ini tanah tersebut Masih tercatat di Kecamatan Sukasari Atas Nama AMAH SUKRIA belum terjadi mutasi apapun, Bahwa selanjutnya semasa hidup Ibu Amah dan Bapak Sukria kemudian memberikan wasiat secara lisan kepada anak angkat yang bernama O.Tarmini mendapat bagian harta tidak bergerak yang letak lokasinya tidak jauh dengan tanah objek sengketa ini, Sedangkan untuk anak angkat bernama Ibu Rochaeti tanah bekas hak milik adat Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 M2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari, tercatat atas nama Amah Sukria, hal itu tersebut sesuai pada Surat Keterangan dari Kecamatan Nomor 590/180 Tertanggal 26 Juli 2019. **PENGUGAT** menikah dengan Bapak H.Adang dan dari pernikahan mereka dikarunia 6 (enam) anak antara lain :-----

1. Iis Rohaeningsih ;-----
2. Aan Yunengsih (menikah dengan Bapak H.Soleh (mantu).-----
3. Aep Dudung Iskandar ;-----
4. Nandang Nugraha ;-----
5. Rina Susanti ;-----
6. Siti Nursoliha.-----

Salah satu dari anak Ibu Rohaeti yang bernama Aan Yunengsih menikah dengan Bapak H.Soleh (mantu). -----

3. Bahwa dari sejak dahulu hingga sampai tahun 2019 **PENGUGAT** selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan memegang bukti asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan NOP/Nomor Bayar: 32.73.250.004.011-0061.0;-----
4. Bahwa Pada tahun 1984 tanah Hak Milik Adat Nomor 4380 seluas 238 M2 oleh Penggugat dijual kepada Ny.Euis Aisyah, (Akta Jual Beli Nomor: 026/PPAT/II/1984 tanggal 22 Februari 1984 dibuat dihadapan PPAT Camat Sukasari Wilayah Bojonagara Kotamadya Daerah Tk.II Bandung Drs. Harri Djubaeri dengan Atas Tanah Adat Persil 1 Kohir 4380 Blok Cillmus Dalam Kohir Dan Letter C Tertulis Atas Nama AMAH SUKRIA), Akta Jual Beli tersebut telah diperkuat oleh Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Sukasari atas nama Camat Sukasari yang intinya menerangkan bahwa Akta Jual Beli tersebut benar dibuat di PPATS Kecamatan Sukasari dan sesuai dengan "Minuta" yang ada pada kantor Camat (dengan Surat Keterangan Nomor : 590/180



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 26 Juli 2019). Setelah itu selanjutnya antara PENGGUGAT (selaku pihak penjual) dan Ny. Euis Aisyah (selaku pihak pembeli) telah sepakat untuk membuat Surat Pernyataan Bersama tertanggal 29 Februari 1984 mengetahui sdr. Awa Tarwa selaku Kepala pemerintahan Kelurahan Isola Reg.no.13/II/1984, yang intinya menyatakan bahwa "sebenarnya tanah seluas 238 M2 yang dijual hanya seluas 140 M2, maka sisanya seluas 98 M2 masih milik Penggugat".-----

5. Bahwa pada tahun 1985 dari sisanya seluas 98 M2 yang menjadi milik PENGGUGAT dijual kepada saudara ATANG seluas 56 M2, sehingga tanah milik PENGGUGAT yang menjadi obyek a quo saat ini sisa luasnya 42 M2 ;-----
6. Bahwa PENGGUGAT mempunyai Kakak tiri yaitu Muksin Sukria (telah meninggal dunia 1 Oktober 2003), Antara Almarhum (Alm) Muksin Sukriadengan PENGGUGAT hubungannya sebagai kakak se Bapak namun berbeda Ibu. Oleh karena semasa hidupnya Almarhum (Alm) Muksin Sukria tidak mempunyai rumah dan tidak mempunyai pekerjaan tetap, anaknya banyak untuk makan mereka kadang-kadang juga dibantu oleh PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT merasa iba terhadap kakak tirinya Almarhum (Alm) Muksin Sukria tidak mempunyai rumah, Maka secara lisan PENGGUGAT menyuruh Kakak tirinya Almarhum (Alm) Muksin Sukria bersama istri dan anak-anaknya agar menempati rumah yang menjadi Obyek sengketa perkara Aquo ini seluas 42 M2, hal tersebut dikarenakan rumah yang menjadi Obyek sengketa perkara A quo ini kosong tidak di huni, sehingga pada tahun 1979 bangunan rumah yang menjadi Obyek sengketa Aquo dijaga dan dirawat dengan syarat apabila pada saat diminta dikembalikan kepada Penggugat.-----  
-
7. Bahwa pada sekitar bulan oktober tahun 2018 pernah ada kedatangan anaknya Almarhum (Alm) Muksin Sukria yaitu bu DEDE dan bu Ai, tiba-tiba mengutarakan kepada suami PENGGUGAT yaitu H. Adang untuk membeli tanah dan bangunan yang menjadi obyek Aquo seharga Rp.75.000.000., (tujuh puluh lima juta rupiah) namun oleh suami PENGGUGAT menjawab tidak dijual.-----
8. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2019 Suami PENGGUGAT (Bapak H. Adang) dan Bapak H. Soleh (mantu Penggugat) membayar Pajak/PBB (SPPT) dibank BJB KCP Setiabudi dengan NO SPPT (NOP)

Halaman 10 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/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)



- 32.73.250.004.011-0061.0 NAMA Wajib Pajak: SUKRIYA, dengan bukti pembayaran PBB yang asli dipegang namun selang waktu 2 minggu kemudian ternyata setelah diteliti oleh kuasa hukum nama wajib pajak sudah berubah nama menjadi Atas Nama Ani Suryani. -----
9. Bahwa Atas dasar itu kemudian Kuasa Hukum PENGGUGAT meminta bukti print out pada tanggal 16 Agustus 2019 ke balai kota Pemerintah Kota Bandung Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah di Jalan wastu kencana kota bandung dengan rincian data sebagai berikut : -----  
Nomor Objek Pajak : 32.73.250.004.011-0061.0 ;-----  
Nama Wajib Pajak : Ani Suryani ;-----  
Alamat Wajib Pajak : Kp.Nyalindung 43 ;-----  
Alamat Objek Pajak : Kp.Cilimus 43.-----
10. Bahwa pada semasa hidupnya Almarhum (Alm) Muksin Sukria terhadap bangunan dan rumah obyek sengketa a quo tersebut tidak ada masalah selalu dijaga dan diurus, namun permasalahan ini muncul setelah p a d a bulan April tahun 2019 sebelum hari raya **PENGGUGAT** memanggil para anak-anaknya dari Almarhum (Alm) Muksin Sukria untuk mempertanyakan permasalahan atas perubahan dinama PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan segera mengembalikan kunci rumah dan bangunan tersebut, hingga setelah hari raya bulan September tidak ada upaya penyelesaiannya untuk memusyawarah.-----
11. Bahwa oleh karena tidak ada upaya penyelesaiannya untuk memusyawarah, selanjutnya Pak H. Soleh mendatangi Keluarga almarhum (Alm) Bapak Muksin Sukria yang kata anak-anak mereka yang menjual tanah tersebut adalah Ibu mereka yang bernama Ibu Oon usia + 79 tahun (Isterinya Almarhum (Alm) Muksin Sukria), namun Pak H.Soleh merasa tidak percaya dijual oleh Ibu Oon karena Beliau sedang sakit, saat di cek lokasi rumah dan bangunan tersebut oleh H. Soleh pada bulan Agustus 2019 dit tanah tersebut ada tukang bangunan rumah diatas tanah tersebut sudah menjadi kamar kos-kosan. -----
12. Dan saat ditanyakan oleh Bapak H. Soleh di tempat bangunan tersebut kepada mandor/pengawas bangunan menjawab bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat nama Orang lain namun orang tersebut tidak menempati dirumah tersebut. -----
13. Bahwa Karena ada rasa penasaran sehingga Bapak H. Soleh (selaku mantu) bersama Suami PENGGUGAT yaitu Bpk. H. Adang mencoba



untuk meningkatkan menjadi hak milik dengan mengajukan bukti surat-surat dan/atau dokumen yang dimiliki kepada pihak orang kelurahan yaitu sdr. Bapak Didi dengan membuat Warkah hingga diajukan pengukuran tidak ada masalah, namun diatas tanah tersebut telah terbit dan muncul adanya Sertipikat Hak Milik Nomor : 02977/kelurahan Isola, tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor : 00472/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M2 Atas nama Ani Suryani, diketahui oleh sdr.Bapak dari keterangan lisan dari petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dan memberitahukan kepada Menantunya PENGUGAT yaitu Bapak H. Soleh pada hari senin tertanggal 28 Oktober 2019;-----

14. Bahwa Hingga saat dilayangkan gugatan, PENGUGAT belum pernah melihat OBYEK SENGKETA dimaksud a quo. Sehingga atas dasar itulah PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Bandung untuk memeriksa kebenaran perkara ini perihal OBYEK SENGKETA.-----
15. Bahwa atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 02977/kelurahan Isola, tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor: 00472/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M2 Atas nama Ani Suryani atas bidang-bidang tanah sebagaimana dinyatakan diatas oleh TERGUGAT, jelas-jelas sangat merugikan PENGUGAT tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah a quo sebagaimana layaknya seorang pemilik tanah.-----  
-
16. Bahwa tindakan TERGUGAT menerbitkan OBYEK SENGKETA a quo Adalah merupakan "Penetapan Tertulis" dan merupakan keputusan tata usaha negara sesuai Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 9 yang berbunyi: "keputusan Tata Usaha Negara Adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".-----



17. Bahwa dengan mengeluarkan dan menerbitkan surat keputusan perihal OBYEK SENGKETA, maka perbuatan TERGUGAT bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan/atau b, yang berbunyi : -----

- a) "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".-----  
b) Badan atau Pejabat Tata Usaha negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud ayat 1 telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, dari maksud diberikannya wewenang tersebut..-----

Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan **Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik**, sehingga menimbulkan akibat kerugian materiil dan Immateriil bagi **PENGUGAT**.-----

**ADAPUN URAIAN MENGENAI ALASAN PENGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN KEPADA TERGUGAT ADALAH SEBAGAI BERIKUT:-----**

**A. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG DIGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.-----**

- a. Bahwa **TERGUGAT** telah melanggar ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 23 yang menyebutkan: -----

*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;-----*

*Ayat (2): Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.-----*

- b. Bahwa berdasarkan bukti kepemilikan **tanah bekas hak milik adat Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 M2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari atas nama AMAH SUKRIA** yang terdaftar, tidak pernah ada peralihan, penghapusan dan/atau pembebanan hak atas bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik





sehingga seharusnya **TERGUGAT** tidak menerbitkan bukti kepemilikan baru berupa Keputusan Tata Usaha Negara dalam bentuk Sertifikat Hak Milik kepada atas nama pihak lain.-----

- c. Bahwa **TERGUGAT** telah melanggar ketentuan yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) yang menyebutkan:-----

*Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :-----*

a) *Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.-----*

b) *Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.-----*

c) *Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.-----*

- d. Bahwa jelas dan tegas atas bidang-bidang tanah *a quo* sudah ada pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah atas nama **PENGUGAT**, serta tidak ada peralihan hak atas bidang-bidang tanah *a quo* yang dilakukan **PENGUGAT** kepada pihak lain sehingga tidak seharusnya **TERGUGAT** menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara dalam bentuk Sertipikat Hak Milik kepada pihak lain diatas bidang-bidang tanah milik **PENGUGAT** ;-----

- e. Bahwa **TERGUGAT** seharusnya berdasarkan kewenangan yang ada pada **TERGUGAT** sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, TIDAK MENERBITKAN Sertipikat Hak Milik yang terdiri atas :-----

**OBYEK SENGKETA.**-----

Karena di atas bidang-bidang tanah *a quo* telah ada Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 M2 yang merupakan bukti kepemilikan **PENGUGAT** dan perbuatan **TERGUGAT** menerbitkan SHM *a quo* jelas-jelas bertentangan dengan :-----

- I. PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 Huruf a , c dan d.-----

Huruf a ;-----

Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan; -----

Huruf c.-----

Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap; -----

Huruf d ;-----



Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;-----

- II. PMA/KBPN Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 (**Permen Agraria 9/1999**) Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 119 dikatakan bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan;-----

Pasal 106 ayat (1). Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan ;-----

Pasal 119. Jadi siapa saja yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah, dan dia menganggap penerbitan tersebut cacat hukum administratif ;-----

Dalam Pasal 107 Permen Agraria 9/1999 disebutkan bahwa Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:-----

- kesalahan prosedur ;-----
- kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan ;-----
- kesalahan subjek hak ;-----
- kesalahan objek hak ;-----
- kesalahan jenis hak ;-----
- kesalahan perhitungan luas ;-----
- terdapat tumpang tindih hak atas tanah ;-----
- data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau ;-----
- kesalahan lainnya yang bersifat administrative.-----

**B. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG DIGUGAT BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK.-----**

**a) Asas Legalitas Penyelenggaraan Pemerintahan.-----**

Asas ini mewajibkan setiap penyelenggara negara dalam menjalankan tugasnya harus menegakkan akuntabilitas pemerintah, maka setiap kegiatan dan tindakan harus berlandaskan peraturan yang berlaku serta sesuai dengan tujuan pengaturannya ;-----

Bahwa yang terjadi adalah terkait dengan Keputusan OBYEK SENGKETA a quo yang diambil TERGUGAT justru tidak berpedoman pada UUPA dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan terkait dengan pendaftaran tanah sehingga menimbulkan kerugian yang sangat nyata kepada **PENGUGAT** akibat keputusan yang diambil **TERGUGAT**.-----

b) **Asas Bertindak Cermat**.-----

Asas Bertindak Cermat, asas ini menghendaki pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. Dalam menerbitkan keputusan, pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, mempertimbangkan akibat hukum yang timbul dari keputusan. Bahwa yang terjadi pada **OBYEK SENGKETA** adalah terkait dengan Keputusan *a quo* yang diambil **TERGUGAT** sama sekali tidak cermat dalam mengambil keputusan dan juga tidak berpedoman pada UUPA dan Peraturan serta bertentangan dengan :-----

c) **Asas Keadilan atau Kewajaran**.-----

Asas Keadilan dan Kewajaran, asas keadilan menuntut tindakan secara proposional, sesuai, seimbang, selaras dengan hak setiap orang. Asas kewajaran menekankan agar setiap aktivitas pemerintah memperhatikan nilai-nilai yang berlaku di tengah masyarakat, baik itu berkaitan dengan moral, adat istiadat.-----

Bahwa yang terjadi pada **OBYEK SENGKETA** adalah **TERGUGAT** tidak mempertimbangkan proaktifnya **PENGUGAT** dalam upaya memberikan kejelasan dan kepastian status atas bidang-bidang tanah *a quo*.-----

1. Bahwa yang terjadi adalah **TERGUGAT** sama sekali mengabaikan hak yang ada pada **PENGUGAT** dengan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara *A quo*.-----  
-
2. Bahwa karena tindakan **TERGUGAT** menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara dalam bentuk Sertipikat Hak Milik atas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan pada dalil-dalil di atas merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum **OBYEK SENGKETA a quo**, harus dibatalkan dan dicoret dari buku tanah Keputusan Tata Usaha Negara serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi serta dinyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak

berlaku.-----

-

**PETITUM.**-----

-

Berdasarkan alasan-alasan yang terurai di atas, berkenan kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut : --

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 02977/kelurahan Isola, tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor: 00472/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M<sup>2</sup> Atas nama Ani Suryani;-----
3. Mewajibkan **TERGUGAT** untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah tergugat. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02977/kelurahan Isola, tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor : 00472/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M<sup>2</sup> Atas nama Ani Suryani;-----
4. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 13 Januari 2020, yang isi selengkapnya sebagai berikut:-----

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

- 1) Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;-----
- 2) **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (ABSOLUTE COMPETENTIE)**:-----  
Bahwa apabila dicermati, dalil Gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan pengakuan siapa yang benar pemilik atas bidang tanah yang telah terbit sertipikat obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02977/Kelurahan Isola, Bahwa jelas dan terang yang menjadi tuntutan pokok objek gugatan/dipermasalahkan yaitu tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan)/Keperdataan, halmana Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada point 3 halaman 4 bahwa obyek sengketa berasal dari tanah bekas milik adat Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV, luas 238 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan

Halaman 17 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukasari atas nama AMAH SUKRIA, sedangkan berdasarkan data yang ada pada Kantor TERGUGAT obyek Sengketa a quo terbit berdasarkan Leter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 terletak di Cilimus, Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Nyi EMEH MURTI, dengan demikian Bahwa dengan Adanya 2 (dua) pengakuan Hak Keperdataan atas kepemilikan tanah yang asal usulnya berbeda, dengan demikian jelas dan terang yang menjadi tuntutan pokok objek gugatan /dipermasalahan yaitu tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan)/Keperdataan.-----

Bahwa kemudian PENGGUGAT mengakui secara tegas dalam Gugatannya pada halaman 9 point 8 yang menyatakan bahwa "8. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2019 Suami **Penggugat** (Bapak H.Adang) dan Bapak H.Soleh (mantu Penggugat) membayar Pajak/PBB (SPPT) dibank BJB KCP Setiabudi dengan NO SPPT (NOP) 32.73.250.004.011-0061.0 NAMA Wajib Pajak: **SUKRIYA**, dengan bukti pembayaran PBB yang asli dipegang namun selang waktu 2 minggu kemudian ternyata setelah diteliti oleh kuasa hukum nama wajib pajak sudah berubah menjadi atas nama Ani Suryani",halmana dalil tersebut menjelaskan bahwa terjadi perubahan nama dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari SUKRIYA kepada ANI SURYANI dan tidak diketahui oleh suami PENGGUGAT.-----

Bahwa kemudian dipertegas oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya halaman 10 point 10 menyatakan bahwa "10. Bahwa pada semasa hidupnya Almarhum (Alm) Muksin Sukria terhadap bangunan dan rumah obyek sengketa a quo tersebut tidak ada masalah selalu dijaga dan diurus, namun permasalahan ini muncul setelah pada bulan April tahun 2019 sebelum hari raya **PENGUGAT** memanggil para anak-anaknya dari Almarhum (Alm) Muksin Sukria untuk mempertanyakan permasalahan atas perubahan dinama PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan segera mengembalikan kunci rumah dan bangunan tersebut, hingga setelah hari raya bulan September tidak ada upaya penyelesaiannya untuk memusyawarah" dan dalil Gugatannya halaman 10 point 11 menyatakan bahwa "11.Bahwa oleh karena tidak ada upaya penyelesaiannya untuk memusyawarah, selanjutnya Pak. H.Soleh mendatangi Keluarga almarhum (Alm) Bapak Muksin Sukria yang kata anak-anak mereka yang menjual tanah tersebut adalah ibu mereka yang bernama Ibu Oon usia ±79 tahun (Isterinya Almarhum (Alm)

Halaman 18 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG





Muhsin Sukria), namun Pak H.Soleh merasa tidak percaya dijual oleh ibu Oon karena Beliau sedang sakit, saat di cek lokasi rumah dan bangunan tersebut oleh H.Soleh pada bulan Agustus 2019 ditandatanganinya ada tukang bangunan rumah di tanah tersebut sudah menjadi kamar kos-kosan". halmana sesuai dalil tersebut menegaskan ada ketidaktahuan H.Adang yang mengklaim tanah obyek sengketa a quo bahwa tanah yang ditempati oleh keluarga (Alm) Muhsin Sukria telah dijual kepada pihak lain oleh keluarga (Alm) Muhsin Sukria. -----

maka Gugatan Penggugat a quo harus dijelaskan atau di uji 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 Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka Vbutir 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."**-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.-----

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 untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.-

3) **GUGATAN PENGUGAT KABUR (*OBSCUR LIBELS*)**.-----

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGUGAT halaman 11 point 13 yang menyatakan "*13.Bahwa Karena ada rasa penasaran sehingga Bapak H.Soleh (selaku mantu) bersama Suami PENGUGAT yaitu Bpk. H. Adang mencoba untuk meningkatkan menjadi hak milik dengan mengajukan bukti surat-surat dan/atau dokumen yang dimiliki kepada pihak orang kelurahan yaitu sdr.Bapak Didi dengan membuat Warkah hingga diajukan pengukuran tidak ada masalah, namun diatas tanah tersebut telah terbit dan muncul adanya Sertipikat Hak Nomor: 02977/Isola/2019, tanggal 14 Januari 2019, seluas 42 M<sup>2</sup> Atas nama Ani Suryani, diketahui oleh sdr. Bapak Didi dari keterangan lisan dari petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dan memberitahukan kepada menantunya PENGUGAT yaitu Bapak H.Soleh pada hari senin tertanggal 28 Oktober 2019:*" karena apabila dicermati gugatan Penggugat kabur karena hanya merupakan narasi dan sama sekali tidak menjelaskan dasar dan kapan permohonan PENGUGAT pernah mengajukan pengukuran serta sama sekali tidak secara tegas menjelaskan/menyatakan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yaitu kepentingan Penggugat yang mana yang merasa dirugikan akibat diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat, dan

Halaman 20 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



dalam gugatannya Penggugat juga menyatakan adanya perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan hukum dan menyalahi prosedur dalam menerbitkan obyek sengketa, tetapi tidak menjelaskan secara spesifik perbuatan mana yang bertentangan dengan hukum dan menyalahi prosedur.-----

Bahwa perlu PENGUGAT ketahui segala permohonan yang masuk atau dimohonkan kepada Tergugat telah melalui prosedur yang ada dan berlaku, dimana dalam setiap permohonan hak atas tanah di ajukan dengan surat permohonan disertai dengan identitas diri pemohon/atau kuasanya (fotocopy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga yang masih berlaku) dengan melampirkan bukti tertulis yang membuktikan adanya hubungan hukum antara pemohon hak atas tanah dengan bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki.-----

Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.02977/Kelurahan Isola, terbit tanggal 17-05-2019, Surat Ukur tanggal 14-01-2019 No.00472/Isola/2019, luas 42 M2, tercatat atas nama ANI SURYANI adalah perbuatan hukum oleh penguasa dan menjadikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Tergugat, seolah-olah Tergugat telah salah menerapkan penanganan pelayanan kepada masyarakat dengan menerbitkan sertipikat.-----

Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan Penggugat tersebut sangat keliru dan tidak relevan karena proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No.02977/Kelurahan Isola, terbit tanggal 17-05-2019 berdasarkan data yang ada pada Kantor TERGUGAT obyek Sengketa a quo terbit berdasarkan Leter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 terletak di Cilimus, Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Nyi EMEH MURTI, bukan dari tanah bekas milik adat Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV, luas 238 M2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari atas nama AMAH SUKRIA telah sesuai dengan ketentuan Peraturan P No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Bahwa Penggugat mendalilkan kepemilikan berdasarkan Girik/Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV, luas 238 M2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari atas nama AMAH



SUKRIA, sedangkan berdasarkan data yang ada pada Kantor TERGUGAT obyek Sengketa a quo terbit berdasarkan Leter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 terletak di Cilimus, Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Nyi EMEH MURTI, dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat tidak relevan dengan obyek sengketa a quo.-----

4) **Gugatan Lewat Waktu (Daluwarsa).**-----

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.02977/Kelurahan Isola diterbitkan tanggal 17 May 2019 dan sebelum diterbitkan telah dilakukan Pengumuman sesuai dengan Pengumuman yang diterbitkan oleh Tergugat Nomor: 11/PHM/KP/2019 sejak tanggal 15-01-2019 sampai dengan 16-03-2019 di Kelurahan Isola dan tidak ada pihak yang keberatan untuk diterbitkannya sertipikat ini, sedangkan kepentingan Penggugat baru ada setelah 236 (dua ratus tiga puluh enam hari) yaitu pada saat mengirim surat keberatan kepada Tergugat tanggal 07 November 2019, jelas gugatan penggugat sudah melewati batas waktu.- Bahwa sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*".-----

II. **DALAM POKOK PERKARA :**-----

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian 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 penerbitan Sertipikat Hak Milik No.02977/Kelurahan Isola, terbit tanggal 17-05-2019 Surat Ukur tanggal 14-01-2019 No.00472/Isola/2019, luas 42 M2, tercatat atas nama ANI SURYANI berdasarkan Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung.-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa obyek sengketa berasal dari tanah bekas milik adat Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV, luas 238 M2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari atas nama AMAH SUKRIA, sedangkan berdasarkan data yang ada pada Kantor TERGUGAT obyek Sengketa a quo terbit berdasarkan Leter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 terletak di Cilimus, Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Nyi EMEH MURTI, dengan demikian Bahwa dengan Adanya 2 (dua) pengakuan Hak Keperdataan atas kepemilikan tanah yang asal usulnya berbeda ;-----
5. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No.02977/Kelurahan Isola berdasarkan Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan pihak pemegang hak selaku pemilik/ pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang, yang mana peralihan tersebut dibuat dan dihadapan Pejabat yang berwenang telah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1) yang menyatakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.-----
6. Bahwa sesuai PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) menyatakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan sertipikat merupakan alat pembuktian yang sempurna, serta pemilik atau pemegang hak SHM Sertipikat Hak Milik No.2977/Kelurahan Isola yang beritikad baik menguasai, menjaga, menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut.-----
7. Bahwa untuk mendukung Jawaban Tergugat dan Memeperjelas pokok permasalahan aquo sesuai data yang ada berikut Kronologis Sertipikat Hak Milik No.02977/Kelurahan Isola sebagai berikut :-----

Halaman 23 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG





a. **SERTIPIKAT HAK MILIK**

**NO.02977/KELURAHAN ISOLA.-----**

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.2977/Kelurahan Isola, terbit tanggal 17-05-2019, Surat Ukur tanggal 14-01-2019 No.00472/Isola/2019, luas 42 M2, tercatat atas nama ANI SURYANI, berdasarkan Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung antara Nyonya RONI H selaku Penjual dan Nyonya ANI SURYANI selaku Pembeli dengan Obyek Jual Beli yaitu sebidang tanah Persil Nomor I D.IV Blok Kp. Cilimus, Kohir No.385 seluas 42M2(empat puluh dua meter persegi).-

b. Bahwa terhadap No.02977/Kelurahan Isola diterbitkan berdasarkan persyaratan yang telah dilengkapi oleh pemohon hak atas tanah yaitu berupa :-----

- 1) Surat permohonan hak atas tanah atas nama ANI SURYANI tanggal 19-10-2018;-----
- 2) Surat Pajak IPEDA atas nama NYI EMEH MURTI No.385 Tempat Tinggal Cilimus ;-----
- 3) Surat pernyataan jual beli dibawah tangan mutlak tanggal 12 Januari 1982 antara ENDANG selaku Penjual dan RONI H selaku Pembeli untuk sebidang tanah yang terletak di Cilimus RT.07/06 Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Kohir Ni.385, Persil No.1 D.IV seluas  $\pm$  42 m2 ;-----
- 4) Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung antara Nyonya RONI H selaku Penjual dan Nyonya ANI SURYANI selaku Pembeli dengan Obyek Jual Beli yaitu sebidang tanah Persil Nomor I D.IV Blok Kp. Cilimus, Kohir No.385 seluas 42M2 (empat puluh dua meter persegi).-----
- 5) Fotocopy KTP atas nama ANI SURYANI ;-----
- 6) Fotocopy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga : ANI SURYANI;-----
- 7) Fotocopy NPWP atas nama ANI SURYANI ;-----
- 8) Fotocopy KTP atas nama ROMLAH ;-----
- 9) Fotocopy KTP atas nama WAWAN SETIAWAN ;-----



- 10) Fotocopy KTP atas nama MUMUN ;-----
- 11) Fotocopy Surat Kematian No.474.3/0024/V/2018 tanggal 28 Mei 2018 atas nama TATANG ;-----
- 12) Fotocopy Kartu Keluarga atas nama kepala Keluarga TATANG ;--
- 13) Fotocopy KTP atas nama :-----
  - 1) RACHMAD ;-----
  - 2) AYI MUHAMAD ;-----
  - 3) WAWAN ;-----
  - 4) AYI HALIMAH ;-----
  - 5) ROMLAH ;-----
- 14) Fotocopy KTP atas nama RONI ;-----
- 15) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh ANI SURYANI tanggal 1-10-2018 ;-----
- 16) Fotocopy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga RONI ;-----
- 17) Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 30 Juli 2018 Nomor Bayar: 327325000401100610 atas nama Wajib Pajak:  
Sukria;-----
- 18) Surat Rincian Kekurangan Pembayaran tanggal 27 April 2018, NOP:32.73.250.004.011.0061.0 ;-----
- 19) Surat Nota Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Jenis Transaksi : Jual Bel, No.Registrasi : 194453 atas nama Wajib Pajak: ANI SURYANI, Nomor Objek Pajak: 327325000401100610 tanggal 31-07-2018 ;-----
- 20) Surat Bukti Pembayaran/Setoran BPHTB atas nama Wajib Pajak: ANI SURYANI tanggal 07-08-2018 ;-----
- 21) Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 01-08-2018 atas nama Wajib Pajak : ANI SURYANI ;-----
- 22) Surat Bukti Penerimaan Negara Bukan Pajak Kementerian Keuangan tanggal 28-08-2018 atas nama Wajib Pajak : RONI, Nomor Objek Pajak : 327325000401100610 ;-----
- 23) Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 26 April 2018 atas nama Wajib Pajak : SUKRIA ;-----



- 24) Fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor 39/RT.07/06/2003 tanggal 01-10-2003 yang menerangkan bahwa M.SUKRIA telah meninggal pada tanggal 1 Oktober 2003 ;-----
- 25) Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat yang diterbitkan Pemerintah Kota Bandung Kecamatan Sukasari Kelurahan Isola tanggal 27 September 2018 Nomor:594.3/002/IX/2018/Kel.Isola yang menerangkan bahwa sebidang tanah seluas 42 M2 terletak di Kp.Cilimus RT007 RW 006 Kelurahan Isola Kecamatan Sukasari Kota Bandung adalah tanah bekas milik adat sesuai dengan Girik/Leter C Kohir No 385 Persil No.1. D.IV. ;-----
- 26) Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny.RONIH selaku Pihak Pertama dan Ny. ANI SURYANI selaku Pihak Kedua yang pada intinya menyatakan bahwa para pihak tidak keberatan dengan pembacaan dan penandatanganan akta jual beli ;-----
- 27) Fotocopy surat pernyataan yang dibuat oleh RONI tanggal 08-08-2018 dengan disaksikan oleh anak-anaknya yaitu ROMLAH, AYI HALIMAH dan WAWAN SETIAWAN ;-----
- 28) Surat pernyataan permohonan pengukuran yang dibuat oleh ANI SURYANI pada tahun 2017 ;-----
- 29) Surat Keterangan Kepala Kelurahan Isola Nomor 594.3/002/IX/2018/Kel.Isola tanggal 27 September 2018 yang pada intinya menerangkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Kp.Cilimus Persil No.1 D.IV Kohir No.385 seluas 42 M2 Kecamatan Sukasari adalah benar dikuasai oleh ANI SURYANI sejak tahun 2018 dengan dasar penguasaan berupa Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung ;-----
- 30) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama ANI SURYANI tanggal 1-10-2018 ;-----
- 31) Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Nomor: 05.48214/PHM/KP/2018, Kelurahan: Isola, Nomor Bidang:05.482 tanggal 16-04-2019 ;-----
- 32) Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomo:73/BA-10.15/IV/2019 tanggal 12 April 2019 ;-----
- 33) Risalah Pemeriksaan Tanah A Nomor: 214/RIS.PAN.A/PHM/KP/2019 tanggal 15 Januari 2019 ;-----

Halaman 26 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



- 34) Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah Lampiran Pengumuman Nomor: 11/PHM/KP/2019 tanggal : 15-01-2019 ;---
- 35) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis 11/PHM/KP/2019 tanggal:15-01-2019 ;-----
- 36) Peta Bidang Tanah Nomor 3395/2018 tanggal 26/12/2018.-----

8. Bahwa penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 Jo. PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik" sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme. -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

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

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----

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

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.02977/Kelurahan Isola, terbit tanggal 17-05-2019, Surat Ukur tanggal 14-01-2019 No.00472/Isola/2019, luas 42 M2, tercatat atas nama ANI SURYANI sah dan mempunyai kekuatan hukum.-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 13 Januari 2020 yang isi lengkapnya sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI.-----

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;-----
2. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS KEDUDUKAN HUKUM SEBAGAI PENGGUGAT (LEGAL STANDING).-----

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang merasa memiliki tanah Penggugat yaitu Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV, luas 238 M2 atas nama AMAH SUKRIA berbeda dengan dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik 02977/Kelurahan Isola atas nama Tergugat II Intervensi yaitu Leter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 atas nama Nji EMEH MURTI, sangat jelas bahwa dasar kepemilikan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa.-----

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor: 594.3/002/IX/2018/Kel.Isola tanggal 27 September 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Isola dan ditandatangani oleh Plt.Lurah Isola menjelaskan bahwa riwayat tanah Leter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 atas nama Nyi EMEH MURTI sepengetahuan Tergugat II Intervensi berawal dari milik Nyi Emeh Murti pada tahun 1959, kemudian pada tahun 1980 beralih menjadi milik Endang, kemudian pada 12 Januari 1982 seluas 42 M2 dijual kepada Ronih (dengan bukti peralihan segel tanggal 12 Januari 1982), kemudian pada tanggal 16 Agustus 2018 beralih kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung antara Tergugat II Intervensi selaku pembeli dan Ny, RONI selaku Penjual, serta secara fisik dikuasai oleh Tergugat II Intervensi;-----

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBELS*).-----

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Gugatan Penggugat pada halaman 4 point 3 yang menyatakan bahwa sampai dengan meninggalnya almarhum Bapak Sukria dan almarhumah Ibu Amah pada tahun 2000, lokasi tanah bangunan yang menjadi *Aquo* belum pernah mengalihkan atau menjual sebagian ataupun seluruhnya dari tanah bekas milik adat Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 M2 terletak di kelurahan

Halaman 28 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari atas nama AMAH SUKRIA karena Tergugat II Intervensi selaku pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 02977/Kelurahan Isola telah melewati tahapan prosedur yang sesuai dengan aturan yang berlaku dimulai dengan melakukan transaksi jual beli, membuat Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung antara Tergugat II Intervensi selaku pembeli dan Ny, RONI H selaku Penjual, hingga mendaftarkan Permohonan Sertipikat ke Kantor Pertanahan BPN Kota Bandung dengan melampirkan bukti-bukti kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi dan melengkapi persyaratan-persyaratan sesuai prosedur;-----

Bahwa yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 02977/Kelurahan Isola atas nama Tergugat II intervensi adalah yaitu Leter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 atas nama Nyi EMEH MURTI sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung, bukan dari Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 M2 terletak di kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari atas nama AMAH SUKRIA sebagaimana dalil gugatan Penggugat;-----

Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan Penggugat pada halaman 8 point 3 yang menyatakan bahwa dari sejak dahulu hingga sampai tahun 2019 PENGGUGAT selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan memegang bukti asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan NOP/Nomor Bayar : 32.73.250.004.011-0061.0 sedangkan faktanya sejak 30-07-2018 sampai dengan terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 tanggal 16 September 2019 atas nama Wajib Pajak: ANI SURYANI, Tergugat II Intervensi adalah pihak yang selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan memegang bukti asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Obyek Pajak : 02.73.250.004.011-0061.0 dengan bukti pembayaran yang Tergugat II Intervensi miliki ;-----

Bahwa sebagaimana telah uraian diatas telah jelas bahwa gugatan penggugat tidak jelas dan tidak relevan dengan obyek sengketa.-----

Halaman 29 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim agar apa yang diuraikan dalam Eksepsi dianggap satu kesatuan dengan apa yang diuraikan Pokok Perkara ini.-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Tergugat II Intervensi. -----
3. Bahwa Tergugat II Intervensi memiliki Sertipikat Hak Milik No.2977/Kelurahan Isola, terbit tanggal 17-05-2019, Surat Ukur tanggal 14-01-2019 No.00472/Isola/2019, luas 42 M2, tercatat atas nama ANI SURYANI berdasarkan Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung;-----
4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor: 594.3/002/IX/2018/Kel.Isola tanggal 27 September 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Isola dan ditandatangani oleh Plt.Lurah Isola menjelaskan bahwa riwayat tanah Leter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 atas nama Nyi EMEH MURTI sepengetahuan Tergugat II Intervensi berawal dari milik Nyi Emeh Murti pada tahun 1959, kemudian pada tahun 1980 beralih menjadi milik Endang, kemudian pada 12 Januari 1982 seluas 42 M2 dijual kepada Ronih (dengan bukti peralihan segel tanggal 12 Januari 1982), kemudian pada tanggal 16 Agustus 2018 beralih kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Akta Jual Beli No.81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA SH Sp1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung antara Tergugat II Intervensi selaku pembeli dan Ny, RONI H selaku Penjual, serta secara fisik dikuasai oleh Tergugat II Intervensi;-----
5. Bahwa berdasarkan segala yang diuraikan diatas telah jelas bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pihak yang berhak atas Sertipikat Hak Milik No.2977/Kelurahan Isola;-----
6. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang merasa memiliki tanah Penggugat yaitu Leter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV, luas 238 M2 atas nama AMAH SUKRIA berbeda dengan dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik 02977/Kelurahan Isola atas nama Tergugat II

Halaman 30 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi yaitu Leter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 atas nama Nyi EMEH MURTI, sangat jelas bahwa dasar kepemilikan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa.-----

Berdasarkan segala hal yang telah Tergugat II Intervensi uraikan, Tergugat II Intervensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:-----

## I. DALAM EKSEPSI.-----

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----

## II. DALAM POKOK PERKARA.-----

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.2977/Kelurahan Isola, terbit tanggal 17-05-2019, Surat Ukur tanggal 14-01-2019 No.00472/Isola/2019, luas 42 M2, atas nama ANI SURYANI sah dan mempunyai kekuatan hukum.-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.-----

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi *a quo*, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan Replik masing-masing tertanggal 20 Januari 2020 yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;-----

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 27 Januari 2020 yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini;-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat yang diberi meterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan asli atau fotokopi atau print out



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau cetakan, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-20, bukti surat tersebut dengan rincian sebagai berikut : ----

1. P-1 : Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan terletak di Kp. Cilimus 43 RT.07 RW.06 (dahulu Kp.Cilimus 25a RT.07 RW.06 ) Kelurahan Isola Kotamadya Bandung yang ditandatangani oleh H.Adang dan Hj.Rohaeti tanggal 01 Februari 2020, (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
2. P-2 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3217014101460030 atas nama Rochaeti, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
3. P-3 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK.3217011405400002 atas nama H. Adang, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
4. P-4 : Surat Pernyataan H. Adang tanggal 01 Februari 2020, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
5. P-5 : Piagam Penghargaan Bapak Adang Ketua RT. 07/RW. 06 Bulan Mei 1977, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
6. P-6 : Kartu Keluarga Nama Kepala Keluarga Soekria, alamat: Kp. Cilimus RT. 07/RW. 06 Lingkungan Isola, Kecamatan Sukasari, Bandung 15 Desember 1979, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
7. P-7 : Foto masa kecil Penggugat saat diasuh oleh Ibu Amah dan Bapak Soekria, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
8. P-8 : Nama Wajib IPEDA: Nji Emeh Murti No.385 tempat tinggal Cilimus, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
9. P-9 : Surat Keterangan Camat Sukasari Nomor : 050/II/III/1983, tanggal 9 Maret 1983, (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
10. P-10 : Akta Jual Beli Nomor : 026/PPAT/II/1984 tanggal 22 Februari 1984, (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
11. P-11 : Surat Pernyataan Bersama antara Rochaeti dan Ny. Euis Aisyah tanggal 23 Pebruari 1984, (fotokopi sesuai dengan asli);-
12. P-12 : Surat Keterangan Camat Sukasari Nomor : 590/180, tanggal 26 Juli 2019, (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
13. P-13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2004, Nomor: 32.73.250.004.011-0061.0, Nama Wajib Pajak: Sukriya, (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
14. P-14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2007, Nomor: 32.73.250.004.011-0061.0, Nama Wajib Pajak: Sukriya, (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
15. P-15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2019, Nomor: 32.73.250.004.011-0061.0, Nama Wajib Pajak: Sukriya, (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

Halaman 32 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. P-16 : Surat Joko Purboyo, S.H., dan Cholilullah, S.H., tertanggal 06 November 2019, Perihal: Keberatan Administratif tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2977 Yang Ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
17. P-17 : Surat Kuasa Khusus tanggal 01 November 2019, (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
18. P-18 : Surat Keterangan tanggal 24 Pebruari 2020, (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
19. P-19 : Akta Jual Beli Nomor : 142/SKSR/1995 tertanggal 8 Nopember 1995, (fotokopi sesuai fotokopi) ;-----
20. P-20 : Kartu Tanda Pendudukan (KTP) NIK. 3273015506570001 atas nama Mumun, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang diberi meterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotokopi atau fotokopi legalisir, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-39 sebagai berikut: -----

  1. T-1. : Buku Tanah Hak Milik Nomor 02977/Kelurahan Isola, terbit tanggal 17-05-2019, Surat Ukur Nomor 00472/Isola/2019 tanggal 14/01/2019, luas 42 M2, tercatat atas nama ANI SURYANI, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
  2. T-2. : Surat permohonan hak atas tanah atas nama ANI SURYANI tanggal 19-10-2018, (fotokopi sesuai dengan asli).-----
  3. T-3. : Nama Wajib IPEDA: Nji Emeh Murti No.385 tempat tinggal Cilimus, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----
  4. T-4. : Surat pernyataan jual beli dibawah tangan mutlak tanggal 12 Januari 1982 antara ENDANG selaku Penjual dan RONI selaku Pembeli untuk sebidang tanah yang terletak di Cilimus RT.07/06 Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Kohir Ni.385, Persil No.1 D.IV seluas ± 42 m2, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
  5. T-5. : Akta Jual Beli Nomor: 81/2018 tanggal 16-08-2018 yang dibuat oleh dan dihadapan TUBAGUS ZAKARIA, S.H., Sp1. selaku PPAT Kota Bandung antara Nyonya RONI selaku Penjual dan Nyonya ANI SURYANI selaku Pembeli, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
  6. T-6. : Kartu Tanda Penduduk atas nama ANI SURYANI, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----
  7. T-7. : Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga: ANI SURYANI, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----

Halaman 33 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. T-8. : Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atas nama ANI SURYANI, (fotokopi sesuai dengan fotokopi).-----
9. T-9. : Kartu Tanda Penduduk atas nama ROMLAH, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----
10. T-10. : Kartu Tanda Penduduk atas nama WAWAN SETIAWAN, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----
11. T-11. : Kartu Tanda Penduduk atas nama MUMUN, (fotokopi sesuai dengan fotokopi).-----
12. T-12. : Surat Kematian No.474.3/0024/V/2018 tanggal 28 Mei 2018 atas nama TATANG, (fotokopi sesuai dengan fotokopi).-----
13. T-13. : Kartu Keluarga atas nama kepala Keluarga TATANG, (fotokopi sesuai dengan fotokopi).-----
14. T-14. : Kartu Tanda Penduduk atas nama : 1) RACHMAD 2) AYI MUHAMAD 3) WAWAN 4) AYI HALIMAH 5) ROMLAH, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----
15. T-15. : Kartu Tanda Penduduk atas nama RONI, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----
16. T-16. : Surat Pernyataan Penguasaan tanggal 1-10-2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
17. T-17. : Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga RONI, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----
18. T-18. : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 30 Juli 2018 NOP/Nomor Bayar: 327325000401100610 atas nama Wajib Pajak: Sukria, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
19. T-19. : Surat Rincian Kekurangan Pembayaran tanggal 27 April 2018, NOP:32.73.250.004.011.0061.0, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
20. T-20. : Surat Nota Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Jenis Transaksi : Jual Bel, No.Registrasi : 194453 atas nama Wajib Pajak: ANI SURYANI, Nomor Objek Pajak: 327325000401100610 tanggal 31-07-2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
21. T-21. : Surat Bukti Pembayaran/Setoran BPHTB atas nama Wajib Pajak: ANI SURYANI tanggal 07-08-2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
22. T-22. : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 07-08-2018 atas nama Wajib Pajak: ANI SURYANI, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
23. T-23. : Surat Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak Kementerian Keuangan tanggal 28-08-2018 atas nama Wajib Pajak: RONI, Nomor Objek Pajak: 327325000401100610, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----

Halaman 34 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. T-24. : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 26 April 2018 atas nama Wajib Pajak: SUKRIYA, (fotokopi sesuai dengan fotokopi).-----
25. T-25. : Surat Keterangan Kematian Nomor 39/RT.07/06/2003 tanggal 01-10-2003 atas nama M. Sukria, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----
26. T-26. : Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor: 594.3/002/IX/2018/Kel.Isola tanggal 27 September 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
27. T-27. : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. RONI H selaku Pihak Pertama dan Ny. ANI SURYANI selaku Pihak Kedua, (fotokopi sesuai dengan fotokopi).-----
28. T-28. : Surat pernyataan yang dibuat oleh RONI H tanggal 08-08-2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi).-----
29. T-29. : Surat pernyataan permohonan pengukuran yang dibuat oleh ANI SURYANI pada tahun 2017, (fotokopi sesuai dengan aslinya).----
30. T-30. : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik atas nama Ani Suryani tanggal 1 Oktober 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);-----
31. T-31. : Surat Kuasa dari Ny. ANI SURYANI kepada TUBAGUS ZAKARIA, S.H., SP1 (fotokopi sesuai dengan fotokopi).-----
32. T-32. : Surat Pernyataan yang dibuat oleh ANI SURYANI tanggal 16-08-2018, (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir).-----
33. T-33. : Tanda Terima Nomor Bukti Penyerahan : 34344 tanggal 23-05-2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
34. T-34. : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Nomor: 05.48214/PHM/KP/2018, Kelurahan: Isola, Nomor Bidang: 05.482 tanggal 16-04-2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya).----
35. T-35. : Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 73/BA-10.15/IV/2019 tanggal 12 April 2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
36. T-36. : Risalah Pemeriksaan Tanah A, Nomor: 214/RIS.PAN.A/PHM/KP2019 tanggal 15-01-2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
37. T-37. : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 11/PHM/KP/2019 tanggal 15-01-2019 beserta Lampirannya yaitu Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
38. T-38. : Peta Bidang Tanah Nomor: 3395/2018 tanggal 26-12-2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya).-----
39. T-39. : Peta Informasi Bidang Tanah SHM 02977/Kelurahan Isola, Kelurahan Sukasari Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, Skala 1:500, dibuat tanggal 14-02-2020,

Halaman 35 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotokopi sesuai dengan aslinya).-----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang bermeterai cukup dan telah dilegalisir serta telah dicocokkan sesuai dengan asli, salinan dan fotokopi legalisir, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah yang diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-12 sebagai berikut :-----

1. T.II.Int-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 02977/Kelurahan Isola, Tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor 00472/Isola/2019 tanggal 14 Januari 2019, Seluas 42 m2 atas nama Ani Suryani, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
2. T.II.Int-2 : Akta Jual Beli Nomor 81/2018 yang dibuat oleh dan di hadapan TUBAGUS ZAKARIA, SH,SP.1 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Bandung, (fotokopi sesuai dengan salinan);-----
3. T.II.Int-3 : Surat Tanda Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 18 Juli 2019 NOP/Nomor Bayar: 327325000401100610, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
4. T.II.Int-4 : Surat Pernyataan Jual Beli dibawah Tangan Mutlak tanggal 12 Januari 1982 antara Endang selaku Penjual dan Ronih selaku Pembeli, (fotokopi sesuai dengan asli) ;--
5. T.II.Int-5 : Nota Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Jenis Transaksi: Jual Beli, Nomor Registrasi: 194453 tanggal 31-07-2018, (fotokopi sesuai dengan asli);--
6. T.II.Int-6 : Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor : 594.3/002/IX/2018/Kel.Isola tanggal 27 September 2018, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
7. T.II.Int-7 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik atas nama Ani Suryani (fotokopi sesuai dengan asli);-----
8. T.II.Int-8 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Rachmad, Ayi Muhammad, Wawan, Ayi Halimah, Romlah (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
9. T.II.Int-9 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Ani Suryani, (fotokopi sesuai dengan asli).-----
10. T.II.Int-10 : Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Ani Suryani, (fotokopi sesuai dengan asli).-----
11. T.II.Int-11 : Nama Wajib IPEDA atas nama Nyi Emeh Murti Nomor 385 Tempat tinggal Cilimus, (fotokopi sesuai dengan fotocopy legalisir).-----
12. T.II.Int-12 : Akta Jual Beli Nomor: 026/PPAT/III/1984 tanggal 22 Februari 1984, (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----

Halaman 36 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam persidangan sengketa *in litis*, masing-masing bernama **Achmad** dan **Didi Sukara**. Saksi-saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya masing-masing (Islam) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. **Achmad**:-----
  - Bahwa Saksi sebagai mantan staf Kelurahan Isola dari sejak Calon pegawai tahun 1979, diangkat tahun 1981 dan pensiun tahun 2017;-----
  - Bahwa benar saksi kenal dengan Penggugat (Rochaeti), saksi lebih kenal dengan Suaminya yaitu Bapak H.Adang, karena Beliau pernah sebagai Ketua RT.07 RW.06 waktu itu masih lingkungan belum menjadi Kelurahan;-----
  - Bahwa saksi belum pernah melihat terkait bukti surat T-4, dan T.II.Int-4;---
  - Bahwa saksi kenal Endang Setiawan mantan RT juga, kalau Endang terkait bukti surat T-4 dan T.II.Int-4 saksi tidak tahu, karena waktu itu RT-nya Bapak H.Adang dan RW-nya Bapak Suryana dan penggantian dari Bapak Suryana tahun 1987;-----
  - Bahwa saksi mengatakan Kartu Keluarga terkait bukti surat P-6 zaman masih lingkungan dan saksi yang mengerjakan, Kelurahan itu tahun 1984-1986, karena saksi tahu ketika itu ada edaran Walikota penggantian nama Lingkungan menjadi Kelurahan tahun 1984 ada suratnya pada tahun 1986 baru pelaksanaan penggantian nama;-----
  - Bahwa setahu saksi sebagai staf Kelurahan kalau ada mau rapat saksi suka mengantarkan surat ke Bapak RT, waktu itu yang saksi tahu Bapak H. Adang mempunyai tanah 2 lokasi. Saksi tahunya penguasaan fisiknya waktu itu Bapak H. Adang. Satu rumah tinggal kalau dari sini sebelah kiri rumah Bapak H. Adang rumah orang tuanya dan disini ada kebun belum ada bangunan karena Cilimus itu ramainya sekarang.Terus terang saja karena kalau saksi antar surat waktu itu ada Langgar. Karena waktu saksi masih di Kelurahan beliau itu mengatakan bahwa itu tanah saya (Bapak H. Adang) makanya beliau itu mengurus;-----
  - Bahwa setahu saksi, lokasi rumah Endang Setiawan berada pas di depan warung itu yang mau belok masuk ke Cilimus, ada lagi yang dibelakang juga punya Endang Setiawan ;-----
  - Bahwa saksi kurang tahu, asal usul rumah Penggugat awalnya dari mana, hanya yang saksi tahu penguasaanya punya Penggugat;-----

Halaman 37 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ronih ;-----
- Bahwa Saksi tidak memegang Buku C, Pemegang Buku C itu Kecamatan;-----
- Bahwa saksi mengatakan bahwa Buku C itu dipegang oleh Kecamatan Sukasari;-----
- Bahwa Saksi tahu letak rumah objek sengketa yang sekarang telah dibeli oleh Ibu Ani Suryani;-----
- Bahwa benar tanah objek sengketa itu kalau di Buku C atas nama Amah Sukria, kurang lebih luasnya 238 M2 ;-----
- Bahwa Saksi pernah lihat di Persil 4380 di leter C Itu asal usulnya di kohir nomor 385 ;-----
- Bahwa benar Sertipikat yang atas nama Ibu Ani Suryani ini letter C Nomor 4380 persil Nomor 1 klas D.4 benar ini atas nama Amah Sukria, dan sampai sekarang masih atas nama Amah Sukria ;-----
- Bahwa saksi tahun 1987 pernah bertemu dengan Ibu Amah, dahulu tinggalnya di rumah itu, karena Ibu Amah punya dua tempat tinggal sekarang tinggal di Lembang;-----
- Bahwa setahu saksi memang benar bahwa tanah yang sekarang dibeli oleh Ibu Ani masuk ke persil yang atas nama Amah Sukria;-----
- Bahwa setahu saksi, Bapak Tatang Mumun tinggalnya di depan lokasi tanah objek sengketa itu ;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Bapak Muksin Sukria;-----

## 2. Didi Sukara:-----

- Bahwa saksi tidak pernah melihat terkait bukti surat T.II.Int-4 karena setahu saksi dari tahun 1979 sampai dengan tahun 1982 itu RW-nya bernama Bapak Suryana sedangkan RT-nya Bapak Adang” ;-----
- Bahwa kalau Endang saksi tidak kenal, tetapi yang saksi kenal di Cilimus yaitu Endang Setiawan” ;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan yang namanya Ronih;-----
- Bahwa saksi tidak paham dengan masalah stempel Lingkungan ini (bukti surat P-6);-----
- Bahwa setahu saksi kalau dahulu memang Kartu Keluarga ini modelnya seperti bukti P-6;-----
- Bahwa benar ketika itu saksi kedatangan Bapak H. Adang dengan mantunya Bapak H. Sholeh meminta bantuan untuk meningkatkan status tanah tersebut yang lokasinya di Cilimus RT.7 RW.6 Jalan Cilimus, luasnya 42 M2. Jujur saja memang profesi saksi seperti itu sering diminta

Halaman 38 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG





tolong oleh warga lainnya seperti AJB dan sertifikat tanah. Kemudian saksi proses dan diadakan pengukuran tanah oleh BPN sekitar bulan September 2019, selanjutnya 2 hari setelah pengukuran ada berita dari BPN bahwa telah muncul SHM atas nama orang lain diatas tanah tersebut. Atas kejadian itu saksi sempat marah dengan Bapak H. Adang karena saksi tidak mau terjadi sertifikat ganda nanti jadi masalah, Saksi bilang ke Bapak H. Adang tolong ini diluruskan dahululah. Setelah itu saksi mencari tahu siapa atas nama SHM tersebut kemudian BPN memberitahukan yaitu atas nama Ibu Ani;-----

- Bahwa saksi sudah kenal dengan Bapak H. Adang yaitu dari sejak Sekolah Dasar dan saksi sering bermain ke rumah H. Adang sudah pada tahu bahwa Bapak H. Adang pernah menjabat Ketua RT di Cilimus;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Amah Sukria ;-----
- Bahwa saksi hanya mengenal Endang Setiawan mantan RT. 7 beliau sudah almarhum, dan letak tanah milik Endang Setiawan bukan disitu lokasinya tetapi berada dibelakang;-----
- Bahwa saksi pernah diminta bantuan oleh Bapak H. Adang itu tahun 2019 kebetulan ada program PTSL ;-----
- Bawa setahu saksi rumahnya Endang Setiawan di depan sebelum masuk jembatan, lokasinya masih di Cilimus;-----
- Bahwa terkait bukti surat T-4, saksi mengatakan bahwa ya, benar itu alamatnya Endang Setiawan dan kalau Endang Setiawan tanahnya bukan yang dibeli oleh Ibu Ani suryani tetapi tanah milik Endang Setiawan adanya di belakang luasnya juga cukup besar;-----
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli oleh Ibu Ani itu asal dari Nomor 385;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai sebagian tanah Emeh Murti yang dijual ke Amah Sukria kemudian dari Amah Sukria beralih ke Rochaeti;-----
- Bahwa setahu saksi, letter C persil 385 terakhir atas nama Emeh Murti;---
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Muksin Sukria ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Muksin Sukria pernah tinggal di lokasi tanah tersebut;-----
- Bahwa saksi pada saat dilakukan pengukuran di lokasi tanah tersebut tidak ada orang yang tinggal dirumah tersebut;-----
- Bahwa ketika saksi melakukan pengukuran di lokasi tanah tersebut tidak ada orang yang komplain, karena saksi kira tanah tersebut belum atas



nama orang lain tapi masih milik tanah Rochaeti, dan kalau seandainya ada pihak yang komplain maka saksi tinggalkan urusan tanah itu. Ketika itu bentuk bangunan rumah sudah 2 lantai berupa kos-kosan ;-----

- Bahwa seingat saksi, ketika dilakukan pengukuran di lokasi tanah tersebut yaitu bulan September 2019 ;-----
- Bahwa ketika saksi melakukan pengukuran di lokasi tanah tersebut saksi tidak mengetok pintu rumah, karena saksi sudah meminta izin sama Ibu Rochaeti dan Bapak H. Adang;-----
- Bahwa ketika saksi melakukan pengukuran di lokasi tanah tersebut tidak ada dihadiri RT dan RW, hanya saksi dan pihak BPN;-----

Bahwa, Tergugat dipersidangan tidak mengajukan saksi atau ahli meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu; --

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, selain menyerahkan bukti-bukti suratnya, Tergugat II Intervensi dipersidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, dalam persidangan sengketa *in litis*, masing-masing bernama **Romlah, TB. Agus Darmawan** dan **Ahdi Komar**. Saksi-Saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya masing-masing (Islam) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. **Romlah:**-----

- Bahwa nama Bapak Saksi adalah Muksin Sukria, dan masih Kakak tiri dengan Penggugat ;-----
- Bahwa saksi mendapatkan surat segel tersebut dari tas berkas bapak saksi ketika Bapak saksi tanggal 1 Oktober 2003 meninggal dunia, saksi membereskan pensiunan Bapak dan Ibu saksi janda, jadi bukan tidak punya pekerjaan Bapak saksi pensiunan purnawirawan TNI AD Pangkat terakhir sersan 2 (dua) dan ada buktinya. Saksi menempati rumah itu sejak saksi masih kecil saksi lahir tahun 1979;-----
- Bahwa seingat saksi, rumah yang di beli oleh Ibu Ani yaitu baru di jual 2 tahun lalu luasnya 42 M2 ;-----
- Bahwa saksi mengatakan bahwa tidak ada bukti surat pinjamannya ;-----
- Bahwa seingat Saksi, tidak pernah Bapak sewaktu masih hidup ada memberitahukan kepada Saksi bahwa tanah ini bukan milik Bapak nanti suatu saat di kembalikan, malahan Bapak bicara "Dik waktunya kamu jangan pergi dari sini, kamu harus diam disini jangan ke mana-mana jaga Ibu kamu", mungkin itu suatu amanat dari Bapak, hanya karena Ibu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengen dibawa oleh Saksi maka tanah itu dijual sajalah daripada tidak ada yang mengurus ;-----

- Bahwa ibu saksi dapat tanah itu beli dari Bapak Endang, suratnya berupa surat segel ;-----
- Bahwa terkait bukti surat P-8, T-3 dan T.II.Int-4 "saksi mengakui itu tahun 2003, dan sama leter C, menumpuk dengan berkas pensiunan Bapak saksi;-----
- Bahwa setahu saksi, sebelum Bapak saksi meninggal, Bapak tidak ada menunjukan surat-surat ini kepada saksi, hanya begini kata Bapak bahwa "Saya punya bukti (tetapi tidak diperlihatkan ke saksi) kamu jangan pergi dari sini". Ketika itu Saksi tidak bertanya "mana Pak Saya lihat buktinya;--
- Bahwa benar Ibu Ronih itu adalah Ibu saksi ; -----
- Bahwa saksi mengakui isi bukti surat ini (T.II.Int-4) ;-----
- Bahwa setahu saksi nama ini Endang saja. saksi tidak kenal dengan Endang karena itu tahun 1982, ketika itu umur saksi masih 2 setengah tahun kelahiran tahun 1979 ;-----
- Bahwa seingat saksi, Ibu Rochaeti tidak pernah datang menengok orang tua saksi ;-----
- Bahwa setahu saksi, Ibu Rochaeti tidak pernah mengatakan bahwa tanah ini dipinjamkan tetapi tidak boleh dimiliki;-----
- Bahwa Bapak saksi pension tanggal 4 juni 2004 sudah ke Ibu Onih, berarti sebelum itu. saksi lahir sudah pensiun. Bapak saksi ketika itu setiap bulannya punya gaji, karena Kakak-Kakak saksi semuanya berada di luar daerah yang satu di Padang, yang satu di Jakarta dan di Kuningan, hanya saksi dan kakak saksi yang perempuan disini ;-----
- Bahwa terkait ada segel jual beli tahun 1982 ketika meninggalnya Bapak, saksi menemukannya di tas berkas ketika mau bereskan pensiunan, itu di tahun 2003, ketika saksi mau mengalihkan pensiunan Bapak saksi ke Ibu Ronih yang janda ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke rumah Ibu Rochaeti ;-----
- Bahwa saksi dengan Ibu Ai tidak pernah datang ke rumah Ibu Rochaeti. kakak saksi bukan Ai ;-----
- Bahwa Ibu Rochaeti tinggalnya sudah di Lembang dan tidak pernah ketemu;-----

Halaman 41 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan anak-anak Penggugat yang sekarang berada duduk dikursi belakang itu, hanya saksi jarang komunikasi dengan anak-anak Penggugat;-----
- Bahwa terkait ketika melakukan jual-beli katanya Ibu Ronih saat itu sedang sakit stroke itu begini, jual-beli itu sudah berjalan 2 tahun Ibu saksi masih bisa berjalan, ketika Ibu mau ke air minta tolong untuk buang air besar dari situ Ibu jatuh dan sampai sekarang Ibu tidak bisa berjalan ;-
- Bahwa benar selama 2 tahun ke belakang rumah objek sengketa itu pernah saksi kost-kan ;-----
- Bahwa Ibu saksi menjual rumah objek sengketa tersebut yaitu Tahun 2018;-----
- Bahwa benar ketika Bapak saksi meninggal, Ibu Rochaeti dan Bapak Adang datang melayat. Setahu saksi ketika itu tidak ada disampaikan oleh Ibu Rochaeti dan Bapak Adang tentang rumah objek sengketa tersebut. Ketika datang ke rumah objek sengketa tidak pernah Ibu Rochaeti atau Bapak Adang atau anak-anaknya ada ditunjukan oleh Saksi atau oleh orang tua saksi bahwa telah mempunyai surat segel atau ditunjukan yang letter C ;-----

## 2. TB. Agus Darmawan:-----

- Bahwa terkait bukti surat P-8, T-3 dan T.II.Int-11, kemudian saksi mengatakan bahwa atas nama Amah Sukria berawal dari 385, Amah Sukria mempunyai Nomor C tersendiri tetapi kalau Endang S tidak, Endang S jual belinya tahun 1980-an ini catatannya segel tidak menggunakan Akta hanya mungkin jual beli dibawah tangan ini jual beli antara Emeh Mukti dengan Endang S dan mungkin dari Endang S dijual lagi ke Ronih, Buku C ini tahun 1970 sampai 1980-an masih dicatat juga kalau ada peralihan sekarang juga, Endang S tidak mempunyai Nomor C tersendiri karena ketika itu tidak melaporkan secara langsung dan saat itu juga rapot Minggon sudah tidak ada, kalau terkait tentang cap stempel lingkungan Isola dengan Kelurahan Isola itu dahulunya Saya pernah mendengar sejarahnya perubahannya sekitar tahun 1980-an keatas sudah menjadi Kelurahan. Jadi awalnya itu letter C Nomor 385 atas nama Emeh Mukti mempunyai lahan tanah sekitar 2000 M2 kemudian lahan tanah itu dijual kepada beberapa orang yaitu ada yang dijual ke Ebi kurang lebih 600 M2, ke Amah Sukria tahun 1980 itu luasnya kurang lebih sekitar 238 M2 karena ini dilaporkan sehingga terbitlah leter C tersendiri, ke Amah Sukria seluas 259 M2 dan ini juga terbit leter C

Halaman 42 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



tersendiri, oleh Amah Sukria yang luasnya 259 M2 dijual lagi yang pertama kepada Maman Aktanya Nomor 56 tahun 1983 seluas 77 M2 yang kedua hibah kepada Euis R Aktanya Nomor 57 seluas 84 M2 yang ketiga dihibah lagi kepada Oon Akta Nomor 174 seluas 84 M2 yang keempat dijual kepada Tasnari Aktanya Nomor 2493 seluas 100 M2 kalau dari catatan Saya dari yang luasnya 259 M2 sisa tanahnya ada 14 M2. Untuk yang luasnya sekitar 238 M2 disini tidak ada catatan terjual, tetapi apakah ini human error tidak tercatat ternyata untuk yang luasnya sekitar 238 M2 sudah dijual lagi dicatatan saya tidak ada tetapi Aktanya ada dari Rochaeti dijual ke Euis Aisyah tahun 1984. Sehingga dari catatan Saya dari 2 bidang tanah tersebut tersisa seluas 14 M2” ;-----

- Bahwa persilnya nomor 1 kohir 4380 ;-----
- Bahwa kemudian saksi mengatakan bahwa “kemudian Emeh Murti menjual ke Endang dengan Segel dibawah tangan karena masih berlaku dibawah tahun 1990 dan melaporkan sehingga di catat disini, setelah itu tidak ada laporan lagi maka dari Endang dijual ke siapa lagi saksi tidak tahu” ;-----

**3. Ahdi Komar:**-----

- Bahwa saksi tidak mengetahui sejarah tanah yang dibeli oleh Ibu Ani, tetapi yang saksi tahu itu tanah milik Bapak Muksin, dan masalah jual belinya saksi tidak tahu karena Bapak Muksin itu Besan saksi jadi saksi menikahkan anak saksi dengan Romlah itu di rumah Bapak Muksin ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu, terkait gugatan Penggugat bahwa Muksin Sukria itu dipinjam tanah oleh Penggugat ;-----
- Bahwa setahu saksi, dahulu Bapak Muksin Sukria itu Tentara ;-----
- Bahwa setahu saksi, Bapak Muksin Sukria setelah pensiun dari Tentara di rumah dan menjadi Marbot Masjid, sampai meninggalnya Bapak Muksin saksi mengetahui Beliau itu orang baik, Beliau itu dengan Penggugat bersaudara tetapi berbeda Ibu dan peninggalan harta yang ada di Lembang juga Beliau tidak kebagian ;-----
- Bahwa setahu saksi, Bapak Muksin Sukria anak-anaknya yang laki-laki itu berada di Luar daerah, ada yang di Sumatera, yang mengikuti Bapak Ibunya hanya 2 (dua) anak perempuan termasuk anak yang bungsu itu ;--
- Bahwa setahu saksi, Ibu Rochaeti tinggalnya di Lembang, tetapi Beliau orang Cilimus ;-----
- Bahwa kemarin-kemarin saja sewaktu ada orang-orang kesana, Ibu Rochaeti pernah mengecek rumah objek sengketa tersebut ;-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ini di Cilimus tinggalnya di RT.4 di sebelah Baratnya, yang berarti sebelahnya dari tempat tinggal saksi punya Amah Sukria ;-----
- Bahwa setahu saksi, sewaktu Saksi di sana dahulu dilokasi itu belum ada mushola/langgar/tajuk. saksi tinggal di situ sampai tahun 1976 ;-----
- Bahwa saksi tahu, waktu itu Bapak Haji Adang menjadi RT disana ;-----
- Bahwa saksi tahu yang namanya Bapak Haji Rosadi, Beliau anak keponakan ;-----

Bahwa, pada Hari Senin, Tanggal 10 Februari 2020 Pukul 09.00 WIB, Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi bidang tanah yang menjadi objek sengketa *in litis*, yaitu terletak di Cilimus RT.7 RW.6 Jalan Cilimus, guna melihat fakta yuridis mengenai penguasaan fisik, letak serta posisi bidang tanah dimaksud, yang dalam sidang setempat tersebut diperoleh keterangan dan fakta-fakta yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;-----

Bahwa, Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 2 Maret 2020 yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini;-----

Bahwa Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 2 Maret 2020 melalui surat masuk sub bagian umum dan keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang diterima Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Maret 2020 yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan dalam perkara ini;-----

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan perkara ini sebagaimana tercantum selengkapnya dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini; -----

Bahwa, selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dalam sengketa ini dan mohon Putusan; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 44 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 02977/Kelurahan Isola, Tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor 00472/Isola/2019 tanggal 14 Januari 2019, Seluas 42 m2 atas nama Ani Suryani (*vide* bukti T-1= bukti T.II.Int-1) selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa adapun alasan gugatan Penggugat adalah karena penerbitan objek sengketa merugikan kepentingan Penggugat dan telah diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 13 Januari 2020. Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara, juga telah mengajukan Eksepsi. Bahwa oleh karena adanya eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, maka sistematika tentang pertimbangan hukumnya adalah;-----

- I. Pertimbangan Hukum Dalam Eksepsi;-----
- II. Pertimbangan Hukum Dalam Pokok Perkara dengan pengecualian, jika eksepsi ditolak, baru Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pokok perkara, dan sebaliknya jika eksepsi Tergugat atau Tergugat II Intervensi diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan dalam pokok perkaranya;-----

Menimbang, bahwa dengan mengikuti sistematika tersebut diatas, Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya tertanggal 13 Januari 2020 pada intinya sebagai berikut;-----

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (*absolute competentie*);-----
2. Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libels*);-----
3. Gugatan Lewat Waktu (Daluwarsa);-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya tertanggal 13 Januari 2020 pada intinya sebagai berikut;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat tidak Mempunyai Kapasitas Kedudukan Hukum sebagai Penggugat (*legal standing*);-----
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscure libels*);-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dapat ditentukan bahwa eksepsi-eksepsi tersebut terdiri dari eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain-lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan: "*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*", dan selanjutnya di dalam ayat (3) disebutkan : "*Eksepsi lain-lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa*";-----

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut (*absolute competentie*) akan dipertimbangkan terlebih dahulu. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tentang kompetensi absolut pengadilan sebelum mempertimbangkan pokok sengketanya (*vide* Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

Menimbang, bahwa menurut Tergugat, isi eksepsi tersebut pada pokoknya mempermasalahkan pengakuan siapa yang benar pemilik atas sebidang tanah yang telah terbit objek sengketa. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada point 3 halaman 4 bahwa objek sengketa berasal dari tanah bekas milik adat Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D. IV luas 238 m2. Sedangkan data yang ada pada Tergugat, objek sengketa terbit berdasarkan Letter C Nomor 385 Persil Nomor 1 kelas D.IV luas 42 m2 terletak di Cilimus, Kelurahan Isola, Kecamatan Isola Kota Bandung atas nama Nyi Emeh Murti. Dengan demikian, adanya 2 (dua) pengakuan hak keperdataan atas kepemilikan tanah yang asal usulnya berbeda maka jelas dan terang yang menjadi tuntutan pokok objek gugatan/dipermasalahkan yaitu tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (hak kebendaan)/keperdataan;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menolak dengan tegas eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang tidak memiliki dasar sama

Halaman 46 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali. Bahwa pada hakikatnya Penggugat telah benar dan telah sesuai yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini sehingga terkait kompetensi absolut yaitu peradilan tata usaha negara dibidang pertanahan adalah menyelesaikan sengketa administrasi di bidang pertanahan. Bahwa sebagai pedoman untuk mengetahui ruang lingkup sengketa administrasi pertanahan dapat dilihat antara lain ketentuan Pasal 107 dan Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari isi Eksepsi Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sengketa *a quo* merupakan sengketa Tata Usaha Negara dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya? sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa menurut Pasal 47 jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah ditentukan bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Bahwa batasan formal yuridis mengenai sengketa tata usaha negara terdapat dalam 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 yang berbunyi 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 dengan mencermati batasan formal sengketa tata usaha negara tersebut, maka terdapat tiga unsur utama dari sengketa tata usaha negara yaitu:-----

- Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud 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 dikecualikan oleh Pasal 2 maupun Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat haruslah orang atau badan hukum perdata dan Tergugat haruslah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan;-----
- Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan batasan formal sengketa tata usaha negara tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek sengketa merupakan objek Tata Usaha Negara sehingga menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya sebagaimana ketentuan yang terdapat 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, yang berbunyi:-----

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";-----*

Dari rumusan pasal tersebut diatas, dapat dilihat bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan dasar lahirnya sengketa Tata Usaha Negara mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :-----

1. Penetapan  
tertulis ;-----
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha  
Negara ;-----
3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha  
Negara ;-----
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang  
berlaku ;-----
5. Bersifat konkrit, Individual, dan final  
dan ;-----
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum  
perdata ;-----

Keenam elemen tersebut bersifat kumulatif, artinya untuk dapat disebut Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat disengketakan atau dapat diajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara harus memenuhi keseluruhan elemen tersebut ;-----

Halaman 48 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara diperluas dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Hal mana 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 juga sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagai berikut:-----

- Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;-----
- Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara Negara lainnya;-----
- Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;-----
- Bersifat final dalam arti lebih luas;-----
- Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau;-----
- Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam sengketa ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 02977/Kelurahan Isola, Tanggal 17 Mei 2019, Surat Ukur Nomor 00472/Isola/2019 tanggal 14 Januari 2019, Seluas 42 m2 atas nama Ani Suryani (*vide* bukti T-1= bukti T.II.Int-1). Bahwa setelah meneliti dan mencermati objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat (*vide* bukti T-1= bukti T.II.Int-1) Majelis Hakim menilai objek sengketa telah memenuhi syarat sebagai 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 Jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, karena tindakan Tergugat dalam melakukan pendaftaran peralihan hak sertipikat dimaksud merupakan 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, yang termasuk dalam cakupan tindakan hukum tata usaha negara, yang telah bersifat Konkrit, Individual dan Final serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1

Halaman 49 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dan bukanlah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diperkecualikan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan batasan formal sengketa tata usaha negara tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara)? Bahwa Penggugat dalam gugatan dan Repliknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah anak angkat dari Ibu Amah dan Bapak Sukria. Bahwa semasa hidupnya Ibu Amah dan Bapak Sukria memiliki beberapa bidang tanah antara lain tanah bekas hak milik adat Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 m2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari, atas nama Amah Sukria (*vide* bukti P-9);-----

Menimbang, bahwa dalam gugatan dan Repliknya, Penggugat mendalilkan juga ibu Amah dan Bapak Sukria memberikan wasiat lisan kepada anak angkatnya bernama Rochaeti (*in casu* Penggugat) mendapat bagian harta tidak bergerak yaitu tanah bekas hak milik adat Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 m2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari, atas nama Amah Sukria sebagaimana tercantum dalam bukti P-9. Bahwa tanah milik adat Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 m2 atas nama Amah Sukria, pada tahun 1984 Penggugat menjual kepada Ny. Euis Aisyah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 026/PPAT/II/1984 tanggal 22 Februari 1984 (*vide* bukti P-10= bukti T II Int-12 dan bukti P-12). Bahwa berdasarkan bukti P-11, Penggugat dan Ny. Euis Aisyah membuat surat pernyataan bersama tanggal 29 Februari 1984 pada intinya menyatakan bahwa akta jual beli sebagaimana bukti P-10 yang luasnya 238 m2 hanya merupakan bukti sebagai jaminan ke Bank sedangkan sebenarnya jual beli itu hanya seluas 140 m2 jadi sisanya seluas 98 m2 masih milik Penggugat namun atas keterangan saksi T.B. Agus Darmawan (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 17 Februari 2020) menyatakan bahwa bukti P-11 tidak tercatat di Kantor Kecamatan Sukasari;-----

Halaman 50 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8= bukti T-3= bukti T II Int-11 dan keterangan saksi T.B. Agus Darmawan (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 17 Februari 2020) menyatakan bahwa tanah bekas hak milik adat Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 m<sup>2</sup> (*vide* bukti P-9) merupakan berasal dari tanah bekas hak milik adat Letter C Nomor 385 Persil Nomor 1 Kelas D. IV atas nama Ny. Emeh Murti seluas 200 da. Bahwa tanah tersebut, Amah Sukria peroleh dengan cara membeli dari Ny. Emeh Murti sehingga dibuatkan lembaran Letter C tersendiri menjadi Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 m<sup>2</sup>. Bahwa selain tanah tersebut seluas 238 m<sup>2</sup>, Amah Sukria juga membeli tanah bekas hak milik adat Letter C Nomor 385 Persil Nomor 1 Kelas D. IV atas nama Ny. Emeh Murti seluas 259 m<sup>2</sup>;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatan dan Repliknya, Penggugat mendalilkan juga bahwa Penggugat mempunyai kakak tiri se bapak namun beda ibu yaitu Muksin Sukria yang telah meninggal dunia pada tanggal 1 Oktober 2013. Bahwa semasa hidupnya almarhum Muksin Sukria tidak mempunyai rumah dan tidak mempunyai pekerjaan tetap serta mempunyai anak banyak sehingga Penggugat merasa iba dan secara lisan Penggugat menyuruh almarhum Muksin Sukria beserta keluarga menempati rumah dimana terbit objek sengketa. Bahwa Penggugat mengizinkan almarhum Muksin Sukria beserta keluarga menempati rumah tersebut karena kosong tidak dihuni sehingga rumah dimana saat ini objek sengketa terbit pada tahun 1979 dijaga dan dirawat oleh almarhum Muksin Sukria beserta keluarga namun dengan syarat apabila pada saat diminta dikembalikan kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam dalil bantahan Jawaban dan Dupliknya menyatakan bahwa objek sengketa terbit atas jual beli antara Nyonya Ronih dengan Nyonya Ani Suryani (*in casu* Tergugat II Intervensi) berdasarkan akta jual beli Nomor 81/2018 tanggal 16 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tubagus Zakaria S.H., Sp1 (*vide* bukti T-5= bukti T II Int-2, bukti T-26= T II Int-6). Bahwa tanah dimana objek sengketa terbit yaitu tanah sebagaimana bukti T-5= bukti T II Int-2 dan bukti T-26= T II Int-6 diperoleh Ronih dengan membeli dari Endang berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli di bawah Tangan Mutlak antara Endang (Penjual) kepada Ronih (Pembeli) tanah dan bangunan yang terletak di Cilimus RT. 07 RW. 06, Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari Kota Bandung, Kohir 385, Persil Nomor 1, D. IV seluas 42 m<sup>2</sup> pada tanggal 12 Januari 1982 (*vide* bukti T-4= bukti T II Int-4, bukti T-26= T II Int-6). Bahwa tanah dimana objek sengketa terbit diperoleh Endang dari Ny. Emeh Murti pada tahun 1980

Halaman 51 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Letter C Kohir No. 385 Persil 1 D. IV luas 690 m2 (*vide* bukti T-26= bukti T II Int-6, bukti P-8= bukti T-3= bukti T II Int-11);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana diuraikan di atas yang dihubungkan 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, maka inti permasalahan hukum mengenai kewenangan absolut pengadilan dimaksud tidaklah berkaitan dengan objek maupun subjek sengketa, melainkan ditekankan pada karakteristik hal yang disengketakan oleh Para Pihak, yaitu mengenai: "Apakah dalam sengketa tata usaha negara *a quo* terdapat permasalahan hukum perdata?";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak dan pembuktian dalam persidangan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai permasalahan hukum di atas. Bahwa objek sengketa (*vide* bukti T-1= bukti T.II.Int-1) terbit berdasarkan Letter C Nomor 385 Persil No.I D.IV, seluas 42 M2 terletak di Cilimus, Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Nyi Emeh Murti. Bahwa menurut Penggugat tanah dan rumah dimana objek sengketa, terbit milik Penggugat karena mendapat wasiat lisan dari ibu Amah dan Bapak Sukria berupa bagian harta tidak bergerak Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 m2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari, atas nama Amah Sukria sebagaimana tercantum dalam bukti P-9. Bahwa selanjutnya Penggugat mengizinkan kakak tiri se bapak namun beda ibu yaitu Muksin Sukria beserta keluarga menempati rumah dimana terbit objek sengketa karena kosong tidak dihuni sehingga rumah dimana saat ini objek sengketa terbit pada tahun 1979 dijaga dan dirawat oleh almarhum Muksin Sukria beserta keluarga namun dengan syarat apabila pada saat diminta dikembalikan kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas yang dihubungkan 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, Majelis Hakim menilai inti pokok persengketaan antara para pihak dalam sengketa *a quo* adalah menguji kepemilikan atas tanah objek sengketa, apakah milik Penggugat sesuai dengan Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 m2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari, atas nama Amah Sukria berdasarkan bukti P-9 padahal atas tanah

Halaman 52 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut Penggugat telah menjual kepada Ny. Euis Aisyah luasnya 238 m2 (*vide* bukti P-10= bukti T II Int-12 dan bukti P-12) namun antara Penggugat dan Ny. Euis Aisyah membuat surat pernyataan bersama yang isinya pada intinya merupakan bukti sebagai jaminan ke Bank sedangkan sebenarnya jual beli itu hanya seluas 140 m2 jadi sisanya seluas 98 m2 masih milik Penggugat (*vide* bukti P-11) ataukah milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Letter C Kohir No. 385 Persil 1 D. IV luas 690 m2 (*vide* bukti T-26= T II Int-6, bukti P-8= bukti T-3= bukti T II Int-11)? Bahwa selanjutnya wajib dilakukan terlebih dahulu pengujian secara perdata mengenai siapakah pemilik tanah dimana objek sengketa saat ini terbit karena belum pernah dilakukan pengujian secara perdata mengenai kepemilikan tanahnya di Peradilan Umum pada Pengadilan Negeri dengan Penggugat dan Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, baik Penggugat atau Tergugat II Intervensi memperoleh hak atas tanahnya merupakan berasal dari tanah bekas hak milik adat Letter C Nomor 385 Persil Nomor 1 Kelas D. IV atas nama Ny. Emeh Murti seluas 200 da (*vide* bukti P-8= bukti T-3= bukti T II Int-11). Bahwa Amah Sukria melakukan jual beli tanah dari Ny. Emeh Murti sebanyak 2 bidang tanah yaitu seluas 238 m2 dan seluas 259 m2 sehingga dibuatkan lembaran Letter C tersendiri menjadi Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV salah satunya luas 238 m2 (*vide* bukti P-9). Bahwa selanjutnya ibu Amah dan Bapak Sukria memberikan wasiat lisan kepada anak angkatnya bernama Rochaeti (n casu Penggugat) mendapat bagian harta tidak bergerak yaitu tanah bekas hak milik adat Letter C Nomor 4380 Persil Nomor 1 Kelas D.IV luas 238 m2 terletak di Kelurahan Isola, Blok Cilimus, Kecamatan Sukasari, atas nama Amah Sukria sebagaimana tercantum dalam bukti P-9. Bahwa tanah seluas 238 m2 sebagaimana bukti P-9 oleh Penggugat dijual kepada Ny. Euis Aisyah (*vide* bukti P-10= bukti T II Int-12 dan bukti P-12) namun Penggugat dan Ny. Euis Aisyah membuat surat pernyataan bersama sebenarnya jual beli itu hanya seluas 140 m2 jadi sisanya seluas 98 m2 masih milik Penggugat (*vide* bukti P-10) akan tetapi surat pernyataan bersama tersebut tidak tercatat di Kantor Kecamatan Sukasari (*vide* keterangan saksi TB. Agus Darmawan Berita Acara Persidangan tanggal 17 Februari 2020). Bahwa sisa tanah milik Penggugat tersebut, Penggugat mengizinkan almarhum Muksin Sukria beserta keluarga menempati rumah tersebut karena kosong tidak dihuni sehingga rumah dimana saat ini objek sengketa terbit pada tahun 1979 dijaga dan dirawat oleh

Halaman 53 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum Muksin Sukria beserta keluarga namun dengan syarat apabila pada saat diminta dikembalikan kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II Intervensi memperoleh tanah objek sengketa jual beli antara Nyonya Ronih dengan Nyonya Ani Suryani (in casu Tergugat II Intervensi) (*vide* bukti T-5= bukti T II Int-2, bukti T-26= T II Int-6). Bahwa Nyonya Ronih memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari Endang seluas 42 m<sup>2</sup> (*vide* bukti T-4= bukti T II Int-4, bukti T-26= T II Int-6). Bahwa tanah dimana objek sengketa terbit diperoleh Endang jual beli dari Ny. Emeh Murti pada tahun 1980 berdasarkan Letter C Kohir No. 385 Persil 1 D. IV luas 690 m<sup>2</sup> (*vide* bukti T-26= T II Int-6, bukti P-8= bukti T-3= bukti T II Int-11) sehingga berdasarkan atas uraian-uraian pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim menilai sangatlah tidak memberikan kepastian hukum dan keadilan serta kemanfaatan bagi para pihak, jika hanya dengan bukti kepemilikan tanah Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas dan belum pernah dilakukan pengujian secara perdata mengenai kepemilikan tanahnya di Peradilan Umum pada Pengadilan Negeri antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi dapat membatalkan objek sengketa. Bahwa bukti kepemilikan tanah Penggugat dimaksud masih perlu dibuktikan kebenarannya di muka persidangan Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili mengenai keperdataan, bukan diuji dimuka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara apalagi sampai membatalkan objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, terlepas dari objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara dan petitum gugatan Penggugat adalah petitum dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi Majelis Hakim menilai oleh karena pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam sengketa ini erat berkaitan dengan permasalahan perdata, maka sebelum Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara melakukan pengujian terhadap objek sengketa, harus terlebih dahulu dilakukan pengujian terhadap seluruh peristiwa hukum yang telah terjadi dan hal tersebut berada di luar kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara yang fungsi dan tugasnya adalah menegakkan dan menjamin perlindungan hukum di bidang hukum Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan pengujian sengketa tata usaha negara *a quo* tidaklah murni dalam ranah hukum Tata Usaha Negara

Halaman 54 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud 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, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya sehingga eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut (*absolute competentie*) beralasan hukum dinyatakan diterima -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut (*absolute competentie*) dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;-----

## **DALAM POKOK SENGKETA ;**-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut (*absolute competentie*) beralasan hukum sehingga dinyatakan diterima, maka pertimbangan lebih lanjut yang berkenaan dengan pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan beralasan hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang relevan telah dipergunakan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dan terhadap bukti-bukti selebihnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut namun tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;-----

MENGINGAT Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, 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

Halaman 55 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;-----

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI ;-----

- Menyatakan Menerima eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut (absolute competentie);-----

### DALAM POKOK SENGKETA ;-----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.109.000,- (tiga juta seratus sembilan ribu) rupiah;-----

Demikian Putusan ini diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 Maret 2020, oleh kami **DANAN PRIAMBADA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **MURSALIN NADJIB, S.H.**, dan **Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si., S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2020, oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **SATYA NUGRAHA, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat serta tanpa dihadiri oleh Tergugat II Intervensi;-----

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA I

**DANAN PRIAMBADA, S.H., M.H.**

**MURSALIN NADJIB, S.H.**

Halaman 56 dari 57 Putusan Perkara Nomor: 133/G/2019/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM ANGGOTA II

**Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si., S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI

**SATYA NUGRAHA, S.H.**

## Perincian biaya Perkara :

1. Pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,-		
2. ATK	Rp. 350.000,-		
3. Panggilan-panggilan	Rp. 145.000,-		
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 2.512.000,-		
5. PNPB Panggilan	Rp. 40.000,-		
6. Redaksi	Rp. 10.000,-		
7. Leges	Rp. 10.000,-		
8. Materai Penetapan	Rp. 6.000,-		
9. Materai	Rp. 6.000,-		
Jumlah	<u>Rp. 3.109.000,-</u>	(tiga	juta seratus sembilan ribu rupiah)