



PUTUSAN

NOMOR 20/G/2024/PTUN.BL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDAR LAMPUNG

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sebagai berikut dalam perkara:

MUZAKIR SYIHAB, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Diponegoro Gang Delima RT. 008, Kelurahan Gulak Galik, Kecamatan Teluk Betung, Kota Bandar Lampung, pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya MAS ARIONA, S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Arizona dan Partners, beralamat di Jalan Griya Rahayu Blok S, Nomor 4 Way Halim, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, domisili elektronik: *berliyudiansah56@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SK-A&P/VII/2024, tanggal 31 Juli 2024;

Penggugat;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG, tempat kedudukan di Jalan Drs. Warsito Nomor 5 Teluk Betung, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya HERWANDI, S.ST., M.H., Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS, PPPK, PPNPN dan Pramubakti pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, beralamat di Jalan Drs. Warsito Nomor 5, Teluk Betung, Kota Bandar Lampung, domisili elektronik: *ppsbalam@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 62/SKu-18.71.MP.02.02/IX/2024,

Halaman 1 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 September 2024;

Tergugat;

Dan

IWAN MULYAWAN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Ikan Jelabat II, Nomor 30, LK. III, RT. 025, Kelurahan Bumi Waras, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung, pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya YELLI BASUKI, S.H., MSi, dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Yelli, SSS dan Rekan beralamat di Jalan Purnawirawan Raya No. 15/90 B, Kota Bandar Lampung, domisili elektronik: yellibasuki61@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 57/SK/YSSSR/PU/2024, tanggal 14 September 2024;

Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 20/PEN-DIS/2024/PTUN.BL tanggal 20 Agustus 2024 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 20/PEN-MH/2024/PTUN.BL tanggal 20 Agustus 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 20/PEN-PPJS/2024/PTUN.BL tanggal 20 Agustus 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 20/PEN-PP/2024/PTUN.BL tanggal 20 Agustus 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 20/PEN-HS/2024/PTUN.BL tanggal 24 September 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 2 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 20/PEN-JS/2024/PTUN.BL, tanggal 24 September 2024 tentang Jadwal Persidangan;
7. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 20/G/2024/PTUN.BL tanggal 1 Oktober 2024 tentang masuknya pihak intervensi;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 17 Agustus 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada tanggal 20 Agustus 2024, dengan Register Perkara Nomor 20/G/2024/PTUN.BL, dan telah diperbaiki secara formal tanggal 24 September 2024, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. Objek Sengketa.

Sertipikat Hak Milik Nomor 1129 / Bkg, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 Tanggal 10 November 1994, Terbit Tanggal 22 November 1994, Dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan;

II. Tentang Kewenangan Mengadili.

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat kongkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata".

- 1) Bersifat kongkrit, artinya obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan;
- 2) Bersifat individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak

Halaman 3 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



ditujukan untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju kalau yang dituju itu lebih dari seorang tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan;

- 3) Bersifat final, artinya sudah definitive dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan;

Bahwa objek sengketa *a quo* bersifat konkret karena telah nyata hal yang diaturnya dan tidak abstrak yaitu mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik, bersifat individual karena objek sengketa *a quo* tidak ditujukan untuk umum tetapi ditujukan untuk nama yang tercantum dalam objek sengketa tersebut, bersifat final karena sudah definitif atau tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun dan telah menimbulkan akibat hukum karena Sertipikat Hak Milik tersebut telah menghapus hak dari Penggugat;

Bahwa Kompetensi Relatif Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 54 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan:

"Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat"

Bahwa Tergugat telah menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan objek sengketa *a quo*, yang mana keputusan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat tersebut tidak memerlukan persetujuan instansi atasan dari Tergugat maupun instansi lain sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 Angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa Ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan yang menyebutkan:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual;
- b. Keputusan badan dan atau pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif, legislatif dan yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;

Halaman 4 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau Keputusan yang berlaku bagi warga Masyarakat;

Bahwa oleh karena Objek Sengketa *a quo* merupakan Produk yang di terbitkan oleh Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang menerbitkan objek sengketa *a quo*, maka berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 berbunyi:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”.

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

“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”.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga sudah cukup sebagai dasar untuk menjelaskan mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Bahwa adapun Pasal 2 Ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang menyatakan bahwa:

“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”.

Bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah melakukan upaya administratif berupa mengajukan surat keberatan terhadap Kepala Kantor

Halaman 5 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Pertanahan Kota Bandar Lampung sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 pada tanggal 18 Juli 2024 akan tetapi terhadap surat keberatan tersebut tidak ada tanggapan yang di sampaikan oleh Tergugat sehingga berdasarkan hal tersebut maka dikarenakan Objek Sengketa *a quo* merupakan Produk dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

III. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan.

Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa ayat (1).

“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis Kepada Pengadilan yang berwenang yang berisikan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara, yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan ataupun tanpa ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

Bahwa Tergugat adalah selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya telah mengeluarkan keputusan berupa keputusan Tata Usaha Negara yang saat ini menjadi objek sengketa *a quo* yang mana di dalam penerbitan objek sengketa *a quo* telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat selaku pemilik sah atas tanah seluas ±7740 M² sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli yang di buat di hadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn pada tanggal 16 September 2019 yaitu mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan pemecahan sertipikat No. 1505/Bakung terletak di Kelurahan bakung dengan surat ukur No. 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 dengan luas 18740 M² atas nama Massai Jahri terbit tanggal 31 Juli 2018 akibat adanya *overlapping* terhadap objek sengketa *a quo*;

Bahwa merujuk pada ketentuan diatas, akibat Tindakan Tergugat menerbitkan keputusan yang menjadi obyek sengketa *a quo* berdasarkan

Halaman 6 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



data-data yang tidak benar serta dengan menggunakan kewenangannya untuk kepentingan yang tidak sesuai dengan aturan yang sebenarnya adalah cacat hukum dan tidak dapat di benarkan sehingga telah merugikan kepentingan Penggugat. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Penggugat memiliki kapasitas mengajukan gugatan untuk diperiksa, diadili, dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

IV. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dihitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa Penggugat selaku pemilik tanah merasa sangat di rugikan oleh terbitnya objek sengketa *a quo* dan dalam hal ini kedudukan Penggugat merupakan orang yang tidak langsung ditunjuk oleh obyek gugataan *a quo*, sehingga berdasarkan ketentuan pada SEMA Nomor 2 Tahun 1991 yang menyatakan:

"bagi mereka yang tidak di tuju oleh suatu keputusan tata usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana di maksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa dirugikan oleh keputusan tata usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut".

Bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa *a quo* pada tanggal 11 Juli 2024 pada saat Penggugat melakukan Pengecekan terhadap sertipikat yang telah di beli Penggugat guna di lakukan proses pemecahan, dan pada saat itu Penggugat mendapat jawaban berdasarkan surat tertanggal 25 april 2024 yang menyatakan sertipikat tersebut terindikasi *Overlapping*, akan tetapi tidak di sebutkan *overlapping* terhadap sertipikat milik siapa sehingga berdasarkan keterangan tersebut Penggugat melakukan beberapa kali pengecekan kekantor Pertanahan Kota bandar

Halaman 7 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lampung akan tetapi Penggugat tidak mendapat informasi sehingga kemudian Penggugat Kembali melakukan pengecekan pada tanggal 11 Juli 2024 dan di dapati informasi bahwa telah di terbitkan objek sengketa *a quo*.

Bahwa berdasarkan informasi tersebut maka pada tanggal 18 Juli 2024 Penggugat mengajukan Keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung atas terbitnya objek sengketa *a quo* dikarenakan Penggugat adalah pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dengan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, dan terhadap permohonan keberatan tertanggal 18 Juli 2024 yang diajukan Penggugat atas terbitnya Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa *a quo*, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 77 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, maka Tergugat mempunyai waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja untuk menyelesaikan keberatan yang diajukan Penggugat terhitung sejak diterimanya permohonan keberatan oleh Tergugat;

Bahwa *Tergugat* tidak menyampaikan jawaban atau tanggapan terhadap surat keberatan yang di sampaikan oleh Penggugat sehingga berdasarkan hal tersebut maka cukup patut dan beralasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, sebab Penggugat telah memenuhi Upaya Administratif sebagaimana dimaksud Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan *Jo* Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang menyatakan bahwa:

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan".

Pasal 2 Ayat (1) yang menyatakan bahwa:

"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh"

Halaman 8 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



upaya administratif".

Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui *e-court* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada tanggal 19 Agustus 2024 belum melampaui ketentuan batas waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang menyebutkan:

"Tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif".

Bahwa oleh karena gugatan ini didaftarkan setelah melakukan upaya administratif sebagaimana dimaksud Pasal 75, Pasal 76, 77, 78 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan kemudian dikaitkan dengan PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan. sehingga gugatan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, maka dengan demikian masih dalam tenggang waktu sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung berhak untuk menerima memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*;

V. Adapun Dasar dan Alasan Gugatan Sebagai Berikut.

1. Bahwa pada tanggal 16 September 2019 Penggugat telah membeli sebidang tanah Hak Milik atas nama Massai Jahri berdasarkan sertipikat No. 1505/Bakung terletak di Kelurahan bakung dengan surat ukur No. 328/bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 dengan luas 18740 M² terbit tanggal 31 Juli 2018 sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli yang di buat di hadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn;
2. Bahwa dalam akta pengikatan jual beli tersebut Penggugat tidak membeli secara keseluruhan, tetapi hanya seluas 7740 M² dengan sisa tanah ±11.000 M² sisa lahan yang terletak di Kelurahan Bakung

Halaman 9 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung tersebut adalah masih menjadi milik Massai Jahri hingga saat ini, dengan batas-batasnya adalah:

- a. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Muzakir Syihab;
- b. Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Pangeran;
- c. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Muzakir Syihab / BGM (PT Asenda);
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Pemuda;

Dan objek yang telah menjadi milik Penggugat batas-batasnya adalah:

- a. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Mawi;
 - b. Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Pangeran;
 - c. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Muzakir Shihab / BGM (PT Asenda);
 - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Massai Jahri / Jln Pemuda
3. Bahwa setelah jual beli tersebut sehingga Penggugat yang merupakan pemilik yang sah berkeinginan untuk menggunakan tanah tersebut menjadi kavling perumahan yang terletak di Rt 03 LK II, Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung. Maka Penggugat membuat permohonan izin lingkungan berdasarkan Surat Ijin Lingkungan Nomor 01/Rt LK II/SIL/BKG/2021 tertanggal 19 April 2021;
4. Bahwa setelah Penggugat memperoleh ijin lingkungan maka Penggugat melakukan penimbunan terhadap tanah tersebut karena pada saat itu kondisi tanah yang Penggugat beli masih berupa rawa-rawa agar dapat di fungsikan sebagai perumahan;
5. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2020 Penggugat bekerjasama dengan Developer yang bernama Fuadil Umam Fauzi S.T untuk project kavling perumahan di tanah milik Penggugat, kemudian Penggugat mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran

Halaman 10 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Tanah (SKPT) dan terbitlah SKPT (Surat keterangan Pendaftaran Tanah milik Penggugat tertanggal tertanggal 06 maret 2020);

6. Bahwa selain project kavling perumahan tersebut Penggugat meyewakan tanah Penggugat pada bulan Januari 2022 sampai dengan saat ini kepada Sdr. M. Yanto untuk dijadikan tempat usaha jual beli barang bekas (rongsokan);
7. Bahwa pada Tanggal 18 April 2024 Penggugat melakukan Proses Pemecahan Sertifikat ternyata tidak dapat di lakukan dengan alasan yang tidak di ketahui sehingga Penggugat melakukan Pengecekan atas nama Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. selaku Notaris terhadap sertipikat yang telah di beli Penggugat dan pada saat itu Penggugat mendapat jawaban berdasarkan surat tertanggal 25 April 2024 yang menyatakan sertipikat tersebut terindikasi Overlapping, akan tetapi tidak di sebutkan overlapping terhadap sertipikat milik siapa;
8. Bahwa berdasarkan keterangan tersebut Penggugat melakukan pengecekan kekantor Pertanahan Kota bandar Lampung berkali-kali akan tetapi tidak di peroleh informasi mengenai kepastian overlapping tersebut terhadap Sertipikat milik siapa sehingga kemudian Penggugat Kembali melakukan pengecekan pada tanggal 11 Juli 2024 dan di dapati informasi secara lisan bahwa telah di terbitkan objek sengketa *a quo*;
9. Bahwa mengenai objek sengketa *a quo* sebagaimana informasi yang didapat dari sidang persiapan bahwa objek sengketa *a quo* semula terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 519 atas nama Z. Bahari dengan Surat Ukur Nomor 764 / 1979 / Tanggal 19 November 1979 dengan luas 12.020 M² terletak di Desa Kuripan Teluk Betung Utara Tanggal 28 September 1979 dan sertipikat tersebut telah di matikan dikarenakan adanya pemekaran wilayah maka diganti menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 22 Terletak di Kelurahan Bakung Tanggal 22 November 1994;

Halaman 11 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



10. Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 22 Terletak di Kelurahan Bakung Tanggal 22 November 1994 saat ini telah berganti menjadi SHM Nomor 1129 yang saat ini menjadi objek sengketa *a quo*;
11. Bahwa atas terbitnya objek sengketa *a quo* tersebut kemudian pada tanggal 18 Juli 2024 Penggugat mengajukan Keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung atas terbitnya objek sengketa *a quo* dikarenakan Penggugat adalah pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dengan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Penggugat tidak dapat melakukan pemecahan sertipikat No. 1505/Bakung terletak di Kelurahan bakung dengan surat ukur No. 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 dengan luas 18740 M² atas nama Massai Jahri terbit tanggal 31 Juli 2018 dan Penggugat tidak dapat melakukan peralihan terhadap tanah milik Penggugat akibat adanya overlapping terhadap objek sengketa *a quo*;
12. Bahwa terhadap permohonan keberatan tertanggal 18 Juli 2024 yang diajukan Penggugat atas terbitnya Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa *a quo*, dan atas permohonan keberatan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tidak memberikan tanggapan ataupun jawaban hingga berdasarkan hal tersebut Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;
13. Bahwa Penggugat merasa keberatan atas terbitnya objek sengketa *a quo* karena akibat perbuatan tergugat yang menerbitkan objek sengketa diatas tidak sesuai prosedur, tidak cermat, dan tidak teliti karena tidak didasari dari data-data yang tidak benar sehingga merugikan Penggugat;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) yang menjelaskan alasan-alasan yang dapat di gunakan dalam gugatan adalah;
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang di gugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 12 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik;

Pelanggaran Terhadap Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Bahwa perbuatan Tergugat secara nyata telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagai dasar Tergugat dalam mengeluarkan keputusan yang menjadi Obyek Sengketa sebagaimana ditentukan oleh Pasal 53 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Tergugat menerbitkan obyek sengketa *a quo* tidak mengutamakan landasan Peraturan Perundang-undangan yang bersifat prosedural / formal dalam setiap kebijakan penyelenggara pada saat menerbitkan keputusannya;

Bahwa salah satu tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, maka tindakan Tergugat nyata-nyata telah melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berlaku diantaranya:

- 1) Bahwa Objek sengketa *a quo* diketahui terbit untuk pertama kali pada tahun 1979 sehingga dalam penerbitannya harus mengacu pada Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan mengenai pengukuran dan pemetaan kegiatan pendaftaran tanah antara lain meliputi:
 - a. Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan,
 - b. Penetapan batas-batasnya;

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas sangat jelas dalam penerbitan objek sengketa *a quo* Tergugat tidak menyelidiki Riwayat tanah secara benar dan dalam penetapan batas-batas tidak dilakukan sesuai peraturan yang berlaku karena pada tahun penerbitan objek sengketa *a quo* objek tanah telah di kuasai oleh Massai Jahri selaku Pemegang Hak berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1505/Bakung terletak di Kelurahan Bakung dengan surat ukur No. 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 dengan luas 18740 M² atas nama Massai Jahri

Halaman 13 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



terbit tanggal 31 Juli 2018;

Bahwa riwayat tanah tersebut berasal dari Jahari selaku orang tua Massai Jahri selaku orang yang telah menjual kepada Penggugat terus menerus dikuasai sejak tahun 1959 Kemudian pada tahun 1962 beralih kepada Massai Jahri hingga saat ini dengan cara menempati, menguasai dan menggarap tanah tersebut sehingga dalam penetapan batas apabila dilakukan dengan benar maka semestinya Tergugat mengetahui mengenai Riwayat penguasaan tanah milik Penggugat;

- 2) Bahwa Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan;

Pekerjaan yang dimaksud dalam Ayat (2) Pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia)

Bahwa pada tahun penerbitan objek sengketa *a quo* Penggugat telah melakukan pengecekan pada Pemerintah Desa / Kelurahan akan tetapi Pemerintah Desa / Kelurahan pada tahun tersebut memberi informasi tidak pernah mengetahui mengenai adanya pendaftaran dan pengukuran dan penetapan batas-batas objek sengketa *a quo*.

- 3) Bahwa perbuatan Tergugat bertentangan terhadap pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960 yang menyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- (2) 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;

Halaman 14 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Bahwa dalam Pengukuran dan pembukuan tanah objek sengketa *a quo* Tergugat telah salah dalam melakukan pengukuran dan pembukuan, karena sebagaimana data gambar bidang tanah yang Penggugat lihat dalam sidang pemeriksaan persiapan di dalam gambar bidang tanah tertulis atas nama Z Bahari dan berbatasan Dulmanan, Maskah, Muhtar, dan Zainudin Hasan, dan sebagaimana keterangan tua-tua kampung pada saat Penggugat melakukan pengecekan, nama-nama yang telah di sebutkan di atas tidak pernah memiliki tanah di sekitar objek sengketa *a quo* akan tetapi di tempat lain yang tidak jauh dari tanah milik Penggugat dan juga di dalam objek sengketa *a quo* telah sebelum beralih kepada Iwan Mulyawan semula atas nama Heru Gatot Subroto akan tetapi di dalam surat ukur yang meminta ukur adalah Z Bahari dan tercantum untuk diri sendiri dan bukan selaku orang yang mewakili atas nama SHM tersebut sehingga Pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah objek sengketa *a quo* cacat yuridis;

Bahwa terkait pasal-pasal yang telah disebutkan di atas Tergugat telah secara sah dan nyata dalam setiap poin tentang Pengumpulan dan pengolahan data menyebabkan terjadinya permasalahan berupa terbitnya Sertipikat Hak Milik dengan dasar yang tidak benar dan melanggar peraturan perundang-undangan;

Berdasarkan alasan dan ketentuan yang telah diuraikan diatas sangat jelas bahwa objek sengketa *a quo* yang dikeluarkan oleh Tergugat berasal dari data-data yang *cacat in procedural*;

Pelanggaran Terhadap Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik

Bahwa penerbitan obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat selain telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, penerbitan obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur*) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 Ayat (2) huruf b Undang-Undang

Halaman 15 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diantaranya :

- Asas Kepastian Hukum

Asas hukum yang menghendaki dalam pengambilan keputusan mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Bahwa perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan asas kepastian hukum, pengambilan keputusan oleh Tergugat terkesan dipaksakan, di mana Tergugat tidak memperhatikan dan mempertimbangkan mengenai riwayat tanah di mana Penggugat merupakan pemilik tanah yang sah. oleh karena itu penerbitan obyek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat telah nyata tidak memberikan perlindungan dan kepastian hukum karena telah memunculkan status hukum yang abu-abu terhadap tanah yang dikuasai oleh Penggugat;

- Asas Kecermatan

Asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan, sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum dilakukan.

Bahwa Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa *a quo* tidak cermat dan teliti, Tergugat tidak memahami informasi mengenai status tanah yang ada di dalam obyek sengketa *a quo*, Tergugat tidak memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan prosedur penerbitan sertipikat berupa pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya.

Bahwa oleh karena tindakan Tergugat yang menerbitkan obyek sengketa *a quo* yang menjadi pokok permasalahan bersumber dari data-data yang tidak benar sehingga melanggar peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka sudah sepatutnya obyek sengketa *a quo* untuk dinyatakan batal atau tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Halaman 16 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



VI. PETITUM.

Bahwa sehubungan dengan dasar-dasar dalil-dalil gugatan tersebut diatas dimohonkan kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1129 / Bkg, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 Tanggal 10 November 1994, Terbit Tanggal 22 November 1994, Dengan Luas 12.020 M2 Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan;
3. Mewajibkan kepada. Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1129 / Bkg, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 Tanggal 10 November 1994, Terbit Tanggal 22 November 1994, Dengan Luas 12.020 M2 Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 8 Oktober 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- A. Bahwa yang menjadi objek perkara Tata Usaha Negara mengenai Penerbitan Tanda Bukti Hak, yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan;
- B. Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat, dan Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan

Halaman 17 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Jawaban yang juga disampaikan pada Sidang hari ini, Senin, 8 Oktober 2024;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada kami selaku Tergugat adalah **Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri**;

b. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung seluas $\pm 18.740 \text{ m}^2$ menurut dalil Penggugat antara Penggugat dengan Massai Jahri telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya seluas 7740 M2 dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 seluas 18.740 M2, dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. pada tanggal 16 September 2019, akta pengikatan jual beli tersebut Penggugat tidak membeli secara keseluruhan, tetapi hanya seluas 7.740 M² dengan sisa tanah $\pm 11.000 \text{ M}^2$ sisa lahan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung tersebut adalah masih menjadi milik Massai Jahri dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Muzakir Syihab;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Pangeran;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Muzakir Syihab / BGM (PT Asenda);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Pemuda;

Adapun berdasarkan dalil Penggugat saat ini tanah milik Penggugat berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Sukadana Ham;
- Sebelah Timur : Budi Anta Indra, Mirza Efendi;
- Sebelah Selatan : Tony Mulyawan;

Halaman 18 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- Sebelah Barat : Syahrul, Burhan, Siring;

Dan objek yang telah menjadi milik Penggugat batas-batasnya adalah:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Mawi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Pangeran;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Muzakir Shihab / BGM (PT Asenda);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Massai Jahri / Jln Pemuda;

c. bahwa dari dalil Penggugat menjelaskan perolehan sebidang tanah yang diperoleh dari Jual Beli menunjukkan mengenai kepemilikan hak atas sebidang tanah yang menurut Tergugat sebaiknya perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai kebenaran *materiil* tentang kepemilikan hak atas sebidang tanah tersebut di Pengadilan Negeri;

- 1) Apakah Penggugat telah mengajukan gugatan mengenai kepemilikan hak atas tanah (objek sengketa) di Pengadilan Negeri?
- 2) Kalaupun belum, apa alasannya?

d. Bahwa dasar pemilikan tanah Pengugat setelah jual beli tersebut sehingga Penggugat yang berkeinginan untuk menggunakan tanah tersebut menjadi kavling perumahan yang terletak di Rt 03 LK II, Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung. Maka Penggugat membuat permohonan izin lingkungan berdasarkan Surat Ijin Lingkungan Nomor 01/Rt LK II/SIL/BKG/2021 tertanggal 19 April 2021.;

e. Bahwa setelah Penggugat memperoleh ijin lingkungan maka Penggugat melakukan penimbunan terhadap tanah tersebut karena pada saat itu kondisi tanah yang Penggugat beli masih berupa rawa-rawa agar dapat di fungsikan sebagai perumahan;

Halaman 19 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- f. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2020 Penggugat bekerjasama dengan Developer yang bernama Fuadil Umam Fauzi S.T untuk project kavling perumahan di tanah milik Penggugat, kemudian Penggugat mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan terbitlah SKPT (Surat keterangan Pendaftaran Tanah milik Penggugat tertanggal tertanggal 06 maret 2020);
- g. Bahwa selain project kavling perumahan tersebut Penggugat menyewakan tanah Penggugat pada bulan Januari 2022 sampai dengan saat ini kepada Sdr. M. Yanto untuk dijadikan tempat usaha jual beli barang bekas (rongsokan);
- h. Bahwa pada Tanggal 18 April 2024 Penggugat melakukan Proses Pemecahan Sertifikat ternyata tidak dapat di lakukan dengan alasan yang tidak di ketahui sehingga Penggugat melakukan Pengecekan atas nama Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. selaku Notaris terhadap sertipikat yang telah di beli Penggugat dan pada saat itu Penggugat mendapat jawaban berdasarkan surat tertanggal 25 April 2024 yang menyatakan sertipikat tersebut terindikasi Overlapping, akan tetapi tidak di sebutkan overlapping terhadap sertipikat milik siapa;
- i. Bahwa berdasarkan keterangan tersebut Penggugat melakukan pengecekan kekantor Pertanahan Kota Bandar Lampung berkali-kali akan tetapi tidak di peroleh informasi mengenai kepastian overlapping tersebut terhadap Sertipikat milik siapa sehingga kemudian Penggugat Kembali melakukan pengecekan pada tanggal 11 Juli 2024 dan di dapati informasi secara lisan bahwa telah di terbitkan objek sengketa a quo;
- j. Bahwa mengenai objek sengketa a quo sebagaimana informasi yang didapat dari sidang persiapan bahwa objek sengketa a quo semula terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 519 atas nama Z. Bahari dengan Surat Ukur Nomor 764 / 1979 / Tanggal 19 November 1979 dengan luas 12.020 M2 terletak di Desa

Halaman 20 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Kuripan Teluk Betung Utara Tanggal 28 September 1979 dan sertipikat tersebut telah di matikan dikarenakan adanya pemekaran wilayah maka diganti menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 22 Terletak di Kelurahan Bakung Tanggal 22 November 1994;

- k. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 22 Terletak di Kelurahan Bakung Tanggal 22 November 1994 saat ini telah berganti menjadi SHM Nomor 1129 yang saat ini menjadi objek sengketa a quo;
- l. Bahwa atas terbitnya objek sengketa a quo tersebut kemudian pada tanggal 18 Juli 2024 Penggugat mengajukan Keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung atas terbitnya objek sengketa a quo dikarenakan Penggugat adalah pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dengan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Penggugat tidak dapat melakukan pemecahan sertipikat No. 1505/Bakung terletak di Kelurahan bakung dengan surat ukur No. 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 dengan luas 18740 M2 atas nama Massai Jahri terbit tanggal 31 Juli 2018 dan Penggugat tidak dapat melakukan peralihan terhadap tanah milik Penggugat akibat adanya overlapping terhadap objek sengketa a quo;
- m. bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, maka sudah seharusnya *Penggugat terlebih dahulu menjelaskan dan membuktikan mengenai kepemilikan hak atas tanahnya di Pengadilan Negeri,*
- n. Selain dari pada itu, terkait perolehan tanah Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Massai Jahri selaku pemegang Hak Milik Nomor 1505/Bakung, sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat memang seharusnya diajukan pada Pengadilan Negeri terkait

Halaman 21 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



pertanggungjawaban penjual terhadap Penggugat sebagai pembeli beritikad baik

o. Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangatlah jelas dan nyata bahwa perkara *a quo* merupakan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo*, dan hal tersebut telah ada dan sesuai dengan Yurisprudensi, antara lain:

- 1) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 11/G/2008/PTUN-BL, tanggal 03 Desember 2009;
- 2) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 24/G/2015/PTUN-BL, tanggal 22 April 2010;
- 3) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 07/G/2010/PTUN-BL, tanggal 07 Oktober 2010;
- 4) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 24/G/2015/PTUN-BL, tanggal 11 Pebruari 2016;
- 5) Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 80/B/2016/PT.TUN-MEDAN tanggal 09 Juni 2016;
- 6) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 93.K/TUN/1996 tanggal 24 Pebruari 1998;
- 7) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 22.K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001;
- 8) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 279 K/Sip/1957 tanggal 11 Juni 1958;

yang menetapkan bahwa penentuan kepemilikan yang sah terhadap suatu bidang tanah harus diputuskan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri, sehingga berakibat hukum Gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Halaman 22 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



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

2. Eksepsi Diskualifikasi (*Disqualification in Person*)

- a. Bahwa Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat untuk menggugat perkara yang disengketakan. Penggugat dalam kedudukan hukumnya sebagai Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah Sertipikat Hak Milik 1505/Bakung, terbit Tanggal 31 Juli 2018, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung seluas 18.740 m² atas nama Massai Jahri;
- b. Penggugat bahkan tidak/belum mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah Sertipikat Hak Milik 1505/Bakung, terbit Tanggal 31 Juli 2018, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung

Halaman 23 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



seluas 18.740 m² atas nama Massai Jahri yang diklaim milik Penggugat;

- c. Bahwa berdasarkan gugatannya Penggugat mengklaim memiliki sebidang tanah objek perkara Sertipikat Hak Milik 1505/Bakung berdasarkan Akta Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris Anna Purnamasari, S.H., M.Kn. yang baru akan dilakukan proses peralihan hak/balik nama namun terdapat sertipikat lain yang diindikasikan tumpang tindih di atas tanah objek perkara;
- d. Bahwa pemahaman mendasar Penggugat dalam menganggap bukti kepemilikan terhadap hak atas tanah sangatlah keliru;
- e. Bahwa dapat kami jelaskan kembali Akta Jual Beli dimaksud hanya membuktikan terjadinya peristiwa jual beli yang dilakukan dan ditandatangani oleh para pihak beserta saksi dan dibuat oleh/ dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dan bukanlah bukti kepemilikan seperti yang Penggugat klaim dalam gugatannya;
- f. Bahwa dapat kami tegaskan Sertipikat Sertipikat Hak Milik 1505/Bakung sampai dengan saat ini masih tercatat atas nama Massai Jahri dan bukan atas nama Penggugat, sehingga secara status kepemilikan Penggugat bukanlah pemegang Hak SHM dimaksud;
- g. Bahwa adapun yang seharusnya merasa dirugikan dengan adanya dugaan tumpang tindih dimaksud ialah Saudara Massai Jahri Sebagai pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1505/Bakung;
- h. Dengan demikian Penggugat bukanlah orang yang berhak menggugat dalam perkara atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg atas nama Iwan Mulyawan;
- i. Berdasarkan hal tersebut diatas maka dengan demikian gugatan Penggugat gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantkelijske verklaard*).

Halaman 24 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



3. Eksepsi Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada kami selaku Tergugat adalah **Kabur**;
- b. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah seluas $\pm 7740 \text{ m}^2$ terletak di Kelurahan bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung;
- c. Bahwa adapun dasar kepemilikan tanah Penggugat hanya berupa Akta Pengikatan Jual Beli yang di buat di hadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn pada tanggal 16 September 2019;
- d. Bahwa dari dasar kepemilikan Penggugat tersebut, Penggugat tidak menyebutkan perolehan tanah dari siapa atau tanah tersebut dijual oleh siapa, secara detail kronologis, pemilik tanah sebelum Penggugat, tidak disebutkan oleh Penggugat;
- e. berdasarkan uraian dan fakta hukum maka dapat dinyatakan bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur atau sebaiknya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

4. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada kami selaku Tergugat adalah Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);
- b. bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung seluas $\pm 18.740 \text{ m}^2$ menurut dalil Penggugat antara Penggugat dengan Massai Jahri telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya seluas 7740 M2 dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 seluas 18.740 M2, dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat

Halaman 25 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. pada tanggal 16 September 2019, akta pengikatan jual beli tersebut Penggugat tidak membeli secara keseluruhan, tetapi hanya seluas 7.740 M2 dengan sisa tanah ± 11.000 M2 sisa lahan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung tersebut adalah masih menjadi milik Massai Jahri;

c. Disamping itu, terdapat pihak yang juga termasuk untuk ikut dalam pihak adalah :

1. Massai Jahri (Penjual)

Selaku Penjual seharusnya Sdr.Massai Jahri dilibatkan dan bahkan berkedudukan sebagai Penggugat karena sampai dengan saat ini Sertipikat Hak Milik No 1505/Bakung masih tercatat milik Massai Jahri selaku pemegang hak;

2. Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Pejabat Pembuat Akta Tanah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. pada tanggal 16 September 2019, akta pengikatan jual beli tersebut Penggugat tidak membeli secara keseluruhan dihadirkan dan dijadikan pihak dalam persidangan menerangkan bahwa apakah benar penggugat MUZAKIR SYIHAB telah hadir di hadapan notaris PPAT dan dasar atau surat apa yang dibawa ke hadapan notaris PPAT dalam pembuatan akta jual beli;

3. Ketua RT, Kaling (Kepala Lingkungan),Lurah

Terkait Asal-Usul Tanah dihadirkan sebagai Pihak

d. Bahwa Subyek Penggugat Tidak Lengkap, Penggugat mendalilkan dan mengetahui bahwa obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1505 Kelurahan Bakung Kecamatan Teluk Betung Barat milik Massa'l Jahri, dan bukan milik Penggugat Sendiri, akan Tetapi merupakan Kepemilikan Bersama Antara penggugat dengan Massa'l Jahri pemilik sertipikat tanah;

Halaman 26 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



e. Bahwa Mengingat Obyek sengketa adalah merupakan kepemilikan bersama dua subyek Hukum untuk itu penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan sendiri, maka sudah sepatutnya gugatan penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

f. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas Gugatan Penggugat dapat dinyatakan Kurang Pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

A. Bahwa Tergugat menolak seluruh pernyataan, dalil dan tuntutan dari Penggugat, kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

B. Bahwa segala Eksepsi yang telah Tergugat kemukakan tersebut diatas, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atau menjadi bagian dalam pokok perkara dari Jawaban yang juga disampaikan pada sidang hari ini Selasa, 8 Oktober 2024;

C. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan, berdasarkan SK Gubernur/Kdh.Tk.I.Prop Lampung No .AG.230/DA.1318/SK/HM/1979, Tgl.21-12-1979.

D. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan, yang menjadi obyek gugatan pada PTUN Bandar Lampung terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972;

Halaman 27 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1973;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975.

E. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik objek perkara a quo telah diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melanggar asas – asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB);

Berdasarkan uraian dasar dan fakta hukum pada Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berkenan untuk memutuskan;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), dengan pertimbangan:
 - a. Perkara a quo adalah Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo;
 - b. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
 - c. Gugatan Error In Objecto;
 - d. Gugatan Kurang Pihak;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima Eksepsi dan Jawaban dalam pokok perkara Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menetapkan dan Menyatakan Sah Sertipikat Hak Milik 1129/Bkg Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung dengan Gambar Situasi Nomor 1142/1994 tanggal 10 November 1994 seluas 12.020 m2 atas nama Iwan Mulyawan;
4. Menetapkan dan Menyatakan, bahwa Sertipikat Hak Milik 1129/Bkg Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar

Halaman 28 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Lampung dengan Gambar Situasi Nomor 1142/1994 tanggal 10 November 1994 seluas 12.020 m² atas nama Iwan Mulyawan telah Tergugat terbitkan secara sah dan telah Sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu :

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria;
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
 - 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972;
 - 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973;
 - 5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1973;
 - 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 8 Oktober 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI :

Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Tergugat II Intervensi membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi dan Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban yang juga disampaikan pada sidang hari ini;

EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSONA

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil "*diskualifikasi in person*" karena Penggugat menyatakan dirinya sebagai pemilik bidang tanah seluas seluas 7740 M² yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung yang melekat di atas Sertipikat Hak Milik sertipikat No. 1505/Bakung terletak di

Halaman 29 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan bakung dengan surat ukur No. 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 dengan luas 18740 M² atas nama Massai Jahri terbit tanggal 31 Juli 2018, tanpa disertai dokumen yang cukup mensahkan dan menjadi dasar Penggugat disebut sebagai pemilik;

2. Bahwa setelah membaca secara cermat dalil Gugatan Penggugat, diperoleh keterangan dan pernyataan, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Telukbetung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi lampung seluas 18740 M² atas nama Massai Jahri;
 - b. Bahwa menurut dalil Penggugat antara Penggugat dengan Massai Jahri telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya seluas 7740 M² dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 seluas 18740 M², dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. pada tanggal 16 September 2019;
 - c. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan telah terbit lebih dahulu dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Telukbetung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi lampung seluas 18740 M² atas nama Massai Jahri;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha negara telah menentukan bahwa:

“Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa Kepentinganya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi

Halaman 30 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



tuntutan agar keputusan yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) *a quo* mensyaratkan pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan yang dirugikan sebagai akibat langsung dari Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan sesuai dengan adagium “*Point d’interest point d’action* atau *no interest no action*”;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, pada prinsipnya menyatakan bahwa kepentingan dalam Peradilan Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) makna yaitu:
 1. Kepentingan yang menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum artinya hubungan kausalitas secara langsung yang bersifat yuridis dan pribadi antara Penggugat dan Objek Gugatan;
 2. Kepentingan berproses artinya tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan mengajukan Gugatan;
6. Bahwa Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain- lain, diatur secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Misalnya dalam hal jual beli hak atas tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah PPAT, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu

Halaman 31 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



terhadap akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh PPAT dan akta jual beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang undangan yang berlaku;

7. Bahwa akta pengikatan jual beli dalam proses jual beli tanah sebelum dibuatnya akta jual beli oleh PPAT yaitu akta pengikatan jual beli bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah. Akta Pengikatan Jual Beli untuk peralihan hak atas tanah masih diperlukan tindakan hukum lain yaitu pembuatan Akta Jual Beli sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat perubahan hak milik atas tanah karena jual beli tanah pada sertipikat;

8. Bahwa Penggugat dalam sengketa *in litis* hanya sebagai calon pembeli sebagian dari tanah tersebut dengan pengikatan jual beli, sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Telukbetung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung seluas 18740 M² adalah masih atas nama Massai Jahri sehingga belum ada pemindahan kepemilikan atas tanah *a quo*; Hal ini karena akta pengikatan jual beli dalam proses jual beli tanah sebelum dibuatnya akta jual beli oleh PPAT yaitu akta pengikatan jual beli bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah. Akta Pengikatan Jual Beli untuk peralihan hak atas tanah masih diperlukan tindakan hukum lain yaitu pembuatan Akta Jual Beli sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat perubahan hak milik atas tanah karena jual beli tanah pada sertipikat;

Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kepentingan langsung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994 objek sengketa *in litis*;

9. Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan langsung dengan Sertipikat Hak Milik (objek sengketa) karena sebelum Pengikatan Jual Beli terjadi antara Massai Jahri dengan Muzakir Syihab

Halaman 32 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



(Penggugat), Sertipikat Hak Milik objek sengketa telah terbit terlebih dahulu atas bidang tanah atas nama Iwan Mulyawan, sehingga tidak terdapat nilai yang harus dilindungi oleh hukum yang bersifat pribadi terhadap objek sengketa;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum *a quo*, dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan langsung terhadap objek sengketa dan Penggugat juga tidak memiliki kuasa khusus untuk mengajukan gugatan di Pengadilan *in litis* Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Penggugat tidak memiliki kepentingan secara hukum (*disqualification in person*) untuk mengajukan gugatan dalam sengketa *in litis*;

Bahwa karena Penggugat tidak memiliki kepentingan pengajuan sengketa *in litis*, maka Eksepsi Tergugat II Intervensi beralasan hukum dinyatakan diterima;

10. Bahwa disamping itu sebelum melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal tanah adalah PPAT dan dibuatkan akta jual belinya, para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual beli tanah. Misalnya Persyaratan tentang objek jual belinya, seperti hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya;

Faktor-Faktor yang mengakibatkan suatu perjanjian menjadi batal;

Pengertian Perjanjian didalam Buku III KUH Perdata diatur didalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian perjanjian tersebut, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan kata sepakat untuk melaksanakan sesuatu hak yang merupakan hubungan

Halaman 33 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



hukum dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak tersebut. Pelaksanaan perjanjian tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terjadi hal-hal yang membuat perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal;

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam kasus tersebut harus dilihat dan didasarkan juga pada syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

1. Sepakat;
2. Kecakapan;
3. Suatu Hal Tertentu;
4. Kausa yang halal;

Bahwa dari ketentuan tersebut terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak dapat dilanjutkan atau menjadi batal, yakni :

1. Batal Karena Tidak Terpenuhinya Syarat Subjektif Sahnya Perjanjian

Berdasarkan ketentuan dari syarat sahnya perjanjian yang telah diuraikan diatas, syarat pertama dan syarat kedua dinamakan sebagai syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek dari perjanjian. Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu sehingga tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan. Dengan tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif, dan pembatalannya dapat diajukan oleh salah satu pihak kepada pengadilan;

Halaman 34 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



2. Batal karena Tidak Terpenuhinya Syarat Objektif Sahnya Perjanjian

Syarat ketiga dan syarat keempat dalam syarat sahnya suatu perjanjian dinamakan sebagai syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian. Unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan, hal tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Dengan tidak terpenuhinya unsur objektif dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya unsur objektif, dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya;

Bahwa ketentuan tersebut jika dihubungkan dengan Pengikatan Jual Beli antara Massai Jahri dengan Muzakir Syihab (Penggugat) yang dibuat dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. pada tanggal 16 September 2019, pembuatan PPJB tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian karena dilakukan dengan etiket tidak baik oleh para pihak dan bertentangan dengan baik undang undang maupun kesusilaan maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut batal demi hukum, sebab :

- Bahwa berdasarkan perkara antara Dwi Fitri Indra dan Iwan Mulyawan selaku Para Penggugat melawan Massai Jahri selaku Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang perkara nomor : 57/Pdt.G/1997/PN.Tjk. tanggal 6 Mei 1998 yang dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor : 29/PDT/1998/PT.Tk. tanggal 22 Juli 1998 dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 323 K/PDT/1999 tanggal 16 Pebruari 2001 dalam pertimbangannya menyatakan :

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 Buku Tanah Hak Milik No. 22/Bkg yang merupakan pengganti Sertipikat Hak Milik No. 519/Tb

Halaman 35 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



dihubungkan dengan P-7 (Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kepada Walikota Madya Bandar Lampung tanggal 20 Oktober 1997 ternyata bahwa tanah tersebut dalam P-1 telah dibeli oleh Heri Gatot Subroto dengan pembelian lelang berdasarkan risalah lelang Kantor Lelang Negara Bandar Lampung tanggal 26 Oktober 1992 No. 176/1992-93 dan kemudian dihadapan Notaris/PPAT Insan Wijaya, SH. dibeli oleh Iwan Mulyawan pada tanggal 8 Desember 1995;”

Menimbang, bahwa dari bukti P-2, Buku Tanah Hak Milik No. 08/Bkg. dan bukti P-3, Buku Tanah Hak Milik No. 01/Bkg dihubungkan dengan bukti P-7 ternyata bahwa tanah bukti P-2 telah dibeli dengan pembelian lelang oleh Dwi Fitri Indra dengan Risalah Lelang Kantor Lelang Negara Bandar Lampung No. 307/1995-96 tanggal 14 Agustus 1995 dan tanah dengan bukti P-3 dibeli secara lelang oleh Dwi Fitri Indra dengan Risalah Lelang Kantor Lelang Negara Bandar Lampung No. 307/1995-96 tanggal 14 Agustus 1995;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang membeli tanah tanah tersebut diatas secara resmi melalui lelang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) karenanya Para Penggugat harus dilindungi oleh hukum (lihat Yurisprudensi Mahkamah Agung i.c. Keputusan Mahkamah Agung Reg. No. 3604/K/Pdt/1985 tanggal 17 Nopember 1987;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Para Penggugat mempunyai hak subyektif atas tanah tanah tersebut di atas dan segala sesuatu perbuatan hukum oleh Para Penggugat atas tanah tanah tersebut berhubungan dengan peralihan hak untuk menjual, menghibahkan, menggantikan dan adalah sah menurut hukum;

- Bahwa meskipun Massai Jahri dan Muzakir Syihab telah mengetahui sudah terdapat putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap atas hak milik atas tanah Tergugat II

Halaman 36 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Intervensi sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1129 / Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, akan tetapi Massai Jahri dan Muzakir Syihab tetap melakukan Pengikatan Jual Beli atas tanah tersebut, sehingga dapat dipastikan perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang beretiked tidak baik dan melanggar hukum;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka tidak terbantahkan tanah dengan obyek sengketa adalah milik Tergugat II Intervensi, oleh karena itu Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Massai Jahri dengan Muzakir Syihab (Penggugat) dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. pada tanggal 16 September 2019 adalah batal demi hukum sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan pengajuan sengketa *in litis*, maka akibatnya Eksepsi Tergugat II Intervensi beralasan hukum untuk dinyatakan diterima;

Bahwa dengan penjelasan diatas, sangat jelas dan dapat dipastikan Penggugat tidak ada hak atas tanah pada obyek sengketa sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim dapat menyatakan Penggugat tidak memiliki legal standing/tidak memiliki kepentingan dalam perkara aquo, karenanya Penggugat tidak memiliki kepentingan Hukum untuk mengajukan Gugatan a quo, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akibatnya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

EKSEPSI ERROR IN OBJECTO

1. Bahwa Penggugat pada gugatannya, menyatakan :

“Bahwa dalam akta pengikatan jual beli tersebut Penggugat tidak membeli secara keseluruhan, tetapi hanya seluas 7740 M² dengan sisa tanah ±11.000 M², sisa lahan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung tersebut adalah masih menjadi milik Massai Jahri hingga saat ini, dengan batas-batasnya adalah:

Halaman 37 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- a. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Muzakir Syihab;
- b. Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Pangeran;
- c. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Muzakir Syihab / BGM (PT Asenda);
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Pemuda;

Dan objek yang telah menjadi milik Penggugat batas-batasnya adalah:

- a. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Mawi;
 - b. Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Pangeran;
 - c. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Muzakir Shihab / BGM (PT Asenda);
 - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Massai Jahri / Jln e. Pemuda;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat juga menyatakan tanah tersebut berada pada tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan dan menjadikannya sebagai obyek sengketa;
 3. Bahwa dicermati secara seksama luas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor:1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 atas nama Massai Jahri seluas 18.740 M² sedangkan tanah obyek sengketa luasnya 12.020 M²;
 4. Bahwa atas dasar point 2 dihubungkan dengan point 3 di atas maka tanah yang dilakukan perjanjian pengikatan jual beli seluas 7740 M² tidak berada pada tanah dengan obyek sengketa, oleh karena itu Penggugat telah salah menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan, oleh karena itu dapat dipastikan gugatan Penggugat mengandung *error in objecto*;

Halaman 38 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Bahwa dengan penjelasan diatas, sangat jelas dan dapat dipastikan Penggugat tidak ada hak atas tanah pada obyek sengketa sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim dapat menyatakan Penggugat tidak memiliki legal standing/tidak memiliki kepentingan dalam perkara aquo, karenanya Penggugat tidak memiliki kepentingan Hukum untuk mengajukan Gugatan a quo, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akibatnya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

GUGATAN DALUARSA

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Peratun) menyebutkan bahwa

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

Bahwa dengan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari tersebut dengan sendirinya apabila tenggang waktu terlampaui, maka hilanglah hak menggugat seseorang yang kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Adanya pembatasan tenggang waktu pengajuan gugatan bukan tanpa alasan, melainkan untuk menjamin kepastian hukum dan stabilitas pemerintahan;

2. Bahwa Mahkamah Agung RI mengeluarkan ketentuan mengenai tenggang waktu dalam SEMA No. 3 Tahun 2015 yang menyatakan, bahwa :

“Tenggat waktu 90 (Sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut diubah menjadi dihitung sejak yang bersangkutan

Halaman 39 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.”

3. Bahwa salah satu materi yang diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 ialah mengenai lembaga upaya administratif. Meskipun lembaga upaya administratif ini masih berada dalam rezim penyelesaian sengketa tata usaha negara (TUN) di lingkungan (internal) pemerintahan akan tetapi lembaga ini tidak bisa dipisahkan dari rezim penyelesaian sengketa TUN di pengadilan. Sebab menurut paradigma penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara (TUN) yang dianut oleh Undang-Undang No. 30 Tahun 2014, lembaga upaya administratif adalah prasyarat bagi penyelesaian sengketa tata usaha negara (TUN) di pengadilan. Lembaga upaya administratif dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 ditempatkan sebagai suatu mekanisme yang wajib ditempuh sebelum suatu sengketa diselesaikan oleh Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa pengaturan mengenai lembaga upaya administratif dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 diletakan dalam bab tersendiri, yaitu Bab X tentang Upaya Administrasi, yang terdiri dari Pasal 75 sampai dengan Pasal 78. Dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014, upaya administratif diartikan sebagai proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan.
5. Bahwa Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 membuka ruang bagi masyarakat yang merasa dirugikan oleh suatu keputusan/tindakan badan atau pejabat TUN untuk mengajukan upaya administratif. Upaya administratif itu sendiri terdiri dari:
 - a. Keberatan (*administratief bezwaar*); dan
 - b. Banding (*administratief beroep*);
6. Bahwa secara garis besarnya, upaya keberatan menurut Pasal 77 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21

Halaman 40 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
 - (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
 - (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
 - (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
 - (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
7. Bahwa pada Gugatan Penggugat menyatakan telah dilakukan pengikatan jual beli atas tanah antara Massai Jahri dengan Muzakir Syihab atas sebagian tanah diatas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. pada tanggal 16 September 2019;
8. Bahwa pada sekira tahun 2020 Penggugat telah memasang banner berupa iklan dan telah membangun diatas tanah milik Tergugat II Intervensi tersebut, atas perbuatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan kepada Tergugat untuk dilakukan pengembalian batas dan dengan dilaksanakannya pengembalian batas atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, sejak saat itu Penggugat tidak lagi melakukan aktivitas diatas tanah tersebut;

Halaman 41 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



9. Bahwa pelaksanaan pengembalian batas tersebut yang dilakukan pada tanggal 23 Nopember 2020, yang berarti Penggugat telah mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, atas nama: Iwan Mulyawan setidaknya sejak tanggal 23 Nopember 2020;
10. Bahwa berdasarkan riwayatnya obyek sengketa ini terbit pertama kalinya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 519/TB tanggal 28 Desember 1979, Gambar Tanah No. 764/1979 tanggal 19 Nopember 1979 seluas 12.020 M² atas nama Z Bahari, selanjutnya pada tanggal 22 Nopember 1989 berpindah menjadi milik Ny. Indrawati dan dengan pembelian lelang berdasarkan Risalah Lelang Kantor Lelang Negara Bandar Lampung tanggal 26 Oktober 1992 No. 176/1992-93 obyek sengketa tersebut menjadi milik Heri Gatot Subroto dan sertipikat tersebut telah di matikan dikarenakan adanya pemekaran wilayah maka diganti menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 22 Terletak di Kelurahan Bakung Tanggal 22 November 1994 serta kemudian dihadapan Notaris/PPAT Insan Wijaya, SH. dibeli oleh Iwan Mulyawan pada tanggal 8 Desember 1995, sehingga jika dihitung dari pertama kali terbitnya obyek sengketa sampai diajukannya gugatan a quo sudah 45 (empat puluh lima) tahun;
11. Bahwa menurut ketentuan Pasal 77 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan keputusan badan dan / atau pejabat pemerintahan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja. Ketentuan tersebut berdasarkan Perma 7 Tahun 2022 berubah menjadi hari kalender sejak diumumkannya keputusan tersebut/sejak diketahui;
12. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa sejak tanggal 6 Desember 2021, sehingga tidak benar Penggugat baru mengetahui obyek sengketa pada tanggal 11 Juli 2024, dengan demikian setidaknya-tidaknya 21 (dua puluh satu) hari sejak ketika Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa maka telah lewat waktu untuk mengajukan Upaya Keberatan pada 18 Juli 2024;

Halaman 42 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



13. Bahwa begitu juga ternyata Penggugat mengajukan gugatan pada 19 Agustus 2024 sehingga sejak Penggugat mengetahui obyek sengketa, hal ini jika di hubungkan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, Oleh karena itu secara hukum gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 19 Agustus 2024 telah melampaui waktu yang ditentukan akibatnya gugatan harus dinyatakan daluarsa dan selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
14. Bahwa disamping itu berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pihak yang keberatan terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah hanya diberikan waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut untuk mengajukan keberatan atau gugatan ke Pengadilan, sedangkan Penggugat sudah melewati waktu selama 45 (empat puluh lima) tahun sejak terbitnya obyek sengketa pertama kali pada tahun 1979 dan baru sekarang mengajukan gugatan ke pengadilan; Hal ini juga ternyata dari dalil gugatan Penggugat pada halaman 10 dan 11 yang menyatakan :
 9. *Bahwa mengenai objek sengketa a quo sebagaimana informasi yang didapat dari sidang persiapan bahwa objek sengketa a quo semula terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 519 atas nama Z. Bahari dengan Surat Ukur Nomor 764 / 1979 / Tanggal 19 November 1979 dengan luas 12.020 M² terletak di Desa Kuripan Teluk Betung Utara Tanggal 28 September 1979 dan sertipikat tersebut telah di matikan dikarenakan adanya pemekaran wilayah maka diganti menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 22 Terletak di Kelurahan Bakung Tanggal 22 November 1994;*
 10. *Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 22 Terletak di Kelurahan Bakung Tanggal 22 November 1994 saat ini telah berganti menjadi SHM Nomor 1129 yang saat ini menjadi objek sengketa a quo;*

Halaman 43 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



15. Bahwa sebelum diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 atas nama Massai Jahri, pernah diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Tanjungkarang antara Dwi Fitri Indra dan Iwan Mulyawan selaku Para Penggugat melawan Massai Jahri selaku Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang perkara nomor : 57/Pdt.G/1997/PN.Tjk. tanggal 6 Mei 1998 yang dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor : 29/PDT/1998/PT.Tk. tanggal 22 Juli 1998 dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 323 K/PDT/1999 tanggal 16 Pebruari 2001;
16. Bahwa dalam putusan perkara tersebut dalam pertimbangannya dinyatakan :
- “Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang membeli tanah tanah tersebut diatas secara resmi melalui lelang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) karenanya Para Penggugat harus dilindungi oleh hukum (lihat Yurisprudensi Mahkamah Agung i.c. Keputusan Mahkamah Agung Reg. No. 3604/K/Pdt/1985 tanggal 17 Nopember 1987;*
- Oleh karena itu gugatan Penggugat sudah kadaluarsa, akibatnya gugatan Penggugat patut dan layak gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
17. Bahwa disamping itu meskipun dalam Gugatan nomor : 20/G/2024/PTUN.BL dibuat sedemikian rupa untuk menghilangkan status Massai Jahri selaku pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 dengan membuat Akta Pengikatan Jual Beli dengan Muzakir Syihab yang dibuat dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. pada tanggal 16 September 2019 sehingga tertutupi terkait Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan, namun semua ini sebuah drama yang dibuat sistematis sehingga mengaburkan dan membuat pertimbangan Majelis Hakim

Halaman 44 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung menjadi salah dan merugikan hak – hak Tergugat II Intervensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sangat beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan telah daluarsa dan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE

1. Bahwa upaya administrasi dilakukan oleh warga masyarakat, baik melalui keberatan kepada pejabat yang menetapkan keputusan dan atau tindakan, maupun banding administrasi yang dilakukan kepada atasan pejabat yang menetapkan keputusan konstitutif, sebagai upaya internal pemerintahan untuk menyelesaikan setiap sengketa secara profesional, proposional, dan berdasarkan hukum, dengan tujuan untuk mencapai keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum;

Bahwa dengan demikian maka Undang Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Admintrasi Pemerintahan mensyaratkan penyelesaian dalam perkara a quo harus terlebih dahulu ditempuh upaya administratif yakni keberatan administrasi dan banding adiministrasi sebelum Penggugat mendaftarkan gugatan di PTUN Bandar Lampung; Artinya upaya administrasi tersebut haruslah lengkap, yakni keberatan administrasi dan banding administrasi, apabila tidak lengkap tidak dapat dikatakan telah dilakukan upaya administrasi;

2. Bahwa penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara melalui upaya administratif juga di atur dan disyaratkan dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa ketentuan Pasal 48 menyatakan :

(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha

Halaman 45 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Negara tertentu, maka sengketa tata usaha negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia;

- (2) *Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan;*

3. Bahwa dihubungkan dengan gugatan Penggugat sejak Tergugat mengeluarkan/menerbitkan Obyek Sengketa sampai dengan Penggugat mendaftarkan gugatan di Kepaniteraan PTUN Bandar Lampung dalam Register Perkara Nomor 20/G/2024/PTUN-BL tanggal 19 Agustus 2024 Penggugat tidak melakukan upaya penyelesaian sengketa secara administrative dengan baik, dimana tidak cukup dengan keberatan administrasi tetapi jika tidak berhasil harus dilakukan dengan banding administrasi. Padahal penyelesaian sengketa secara administratif diatur secara tegas dalam ketentuan Pasal 1 angka 16 Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 Jo. Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 Jo. Pasal 48 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004;

4. Bahwa apabila Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dengan dikeluarkannya Obyek Sengketa, maka seharusnya Penggugat terlebih dahulu menempuh upaya administrative secara benar dan tuntas;

Bahwa dikarenakan Penggugat tidak melakukan upaya administrative dengan baik terhadap terbitnya obyek sengketa sebagaimana mestinya, sedangkan peraturan perundang undangan telah mengaturnya maka gugatan Penggugat terlalu dini (premature) didaftarkan di kepaniteraan PTUN Bandar Lampung dan dengan demikian sudah sepatutnya menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan menyatakan gugatan Penggugat Premature dan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yaitu pada dalil-dalilnya

Halaman 46 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



mendalikkan dan menyatakan, pada intinya memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018 dengan Surat Ukur No. 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 dengan luas 18740 M² atas nama Massai Jahri berdasarkan terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung yang penggugat dapatkan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di buat di hadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn.

2. Bahwa dalam akta pengikatan jual beli tersebut Penggugat tidak membeli secara keseluruhan, tetapi hanya seluas 7740 M² dengan sisa tanah ±11.000 M² sisa lahan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung tersebut adalah masih menjadi milik Massai Jahri;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat mendalikkan sebagai berikut :
 3. *Bahwa setelah jual beli tersebut sehingga Penggugat yang merupakan pemilik yang sah berkeinginan untuk menggunakan tanah tersebut menjadi kavling perumahan yang terletak di Rt 03 LK II, Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung. Maka Penggugat membuat permohonan izin lingkungan berdasarkan Surat Ijin Lingkungan Nomor 01/Rt LK II/SIL/BKG/2021 tertanggal 19 April 2021;*
 4. *Bahwa setelah Penggugat memperoleh ijin lingkungan maka Penggugat melakukan penimbunan terhadap tanah tersebut karena pada saat itu kondisi tanah yang Penggugat beli masih berupa rawa-rawa agar dapat di fungsikan sebagai perumahan;*
 5. *Bahwa pada tanggal 27 Desember 2020 Penggugat bekerjasama dengan Developer yang bernama Fuadil Umam Fauzi S.T untuk project kavling perumahan di tanah milik Penggugat, kemudian Penggugat mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan terbitlah SKPT (Surat keterangan Pendaftaran Tanah milik Penggugat tertanggal tertanggal 06 maret 2020);*
 6. *Bahwa selain project kavling perumahan tersebut Penggugat meyewakan tanah Penggugat pada bulan Januari 2022 sampai*

Halaman 47 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



dengan saat ini kepada Sdr. M. Yanto untuk dijadikan tempat usaha jual beli barang bekas (rongsokan);

7. Bahwa pada Tanggal 18 April 2024 Penggugat melakukan Proses Pemecahan Sertifikat ternyata tidak dapat dilakukan dengan alasan yang tidak diketahui sehingga Penggugat melakukan Pengecekan atas nama Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn. selaku Notaris terhadap sertipikat yang telah di beli Penggugat dan pada saat itu Penggugat mendapat jawaban berdasarkan surat tertanggal 25 April 2024 yang menyatakan sertipikat tersebut terindikasi Overlapping, akan tetapi tidak di sebutkan overlapping terhadap sertipikat milik siapa;
4. Bahwa disisi lainnya ternyata di atas tanah tersebut jauh sebelumnya juga telah terbit sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan;
5. Bahwa atas dalil Penggugat yang menyatakan tanah tersebut sejatinya bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli sedangkan bagi Tergugat II Intervensi bersumber dari lelang, oleh karena itu menurut hemat Tergugat II Intervensi, sengketa tersebut adalah merupakan sengketa keperdataan, maka harus dibuktikan terlebih dahulu kepemilikan masing-masing pihak atas tanah tersengketa, sebagaimana tuntutan hak yang diatur dalam Pasal 118 ayat 1 HIR (Pasal 142 ayat 1 Rbg) atau disebut sebagai tuntutan perdata (burgerlijke vordering), sehingga menjadi kewewenang dari Peradilan Umum;
Oleh karena itu untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara a quo adalah merupakan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;
6. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, maka sangatlah jelas dan nyata bahwa perkara a quo adalah merupakan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara a quo, dan hal tersebut

Halaman 48 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



telah sesuai dengan Yurisprudensi yang ada, diantaranya yaitu :

- a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 11/G/2008/PTUN-BL, tanggal 03 Desember 2009;
- b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 24/G/2009/PTUN-BL, tanggal 22 April 2010;
- c. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 119/B/TUN/2010/PT.TUN-MDN. Tanggal : 19 Agustus 2010;
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Sip/1957 tanggal 11 Juni 1958;

“Yang menetapkan bahwa penentuan kepemilikan yang sah terhadap suatu bidang tanah harus diputuskan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri. Sehingga berakibat hukum Gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)”;

7. Bahwa begitu juga berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 88.K/TUN/1993 tanggal 7 September 1993 tentang Kompetensi Absolut;

”Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata”,

Oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dahulu harus dibuktikan, dari pada segi prosedur penerbitan sertipikat;

8. Bahwa atas uraian di atas, sebelum menyelesaikan sengketa terkait keabsahan penerbitan objek sengketa *a quo* haruslah terlebih dahulu jelas status kepemilikan tanah tersebut sehingga harus diselesaikan oleh lembaga yang berwenang untuk itu dan bukan merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan

Halaman 49 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Tata Usaha Negara, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap sengketa *a quo* bukanlah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi berpendapat dan mohon :

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

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II Intervensi selanjutnya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara di Bandar Lampung untuk memberikan putusan (sela) berkaitan dengan eksepsi ini, dengan amarnya :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut;

Halaman 50 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK SENGKETA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar hal-hal yang terurai pada bagian Eksepsi dianggap termuat dan diulangi sebagai bagian dari Jawaban Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara;
2. Bahwa, Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa riwayat tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa sebelum menjadi milik Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa obyek sengketa ini terbit pertama kalinya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 519/TB tanggal 28 Desember 1979, Gambar Tanah No. 764/1979 tanggal 19 Nopember 1979 seluas 12.020 M² atas nama Z. Bahari;
 - b. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Nopember 1989 tanah dijual oleh Z. Bahari kepada Ny. Indrawati dengan demikian kepemilikan atas tanah tersebut berpindah menjadi milik Ny. Indrawati;
 - c. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Kantor Lelang Negara Bandar Lampung tanggal 26 Oktober 1992 No. 176/1992-93 tanah tersebut menjadi milik Heri Gatot Subroto dan dikarenakan adanya pemekaran wilayah sertipikat tersebut telah di matikan dan diganti menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 22/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung atas nama Heri Gatot Subroto;
 - d. Bahwa kemudian dihadapan Notaris/PPAT Insan Wijaya, SH. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179/6/TBB/1995 tanggal 8 Desember 1995 tanah tersebut dibeli oleh Iwan Mulyawan dan selanjutnya sertipikat tersebut berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor

Halaman 51 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung atas nama Iwan Mulyawan, dengan demikian perolehan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

4. Bahwa sebagaimana diketahui sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

"Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama". (Bandingkan dengan: Sahat HMT Sinaga, Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak, Bekasi: Pustaka Sutra, 2007, hal. 18);

5. Bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat:

Terang, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala desa, pejabat/pamong desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan ke luar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atastanah;

Tunai, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen sehingga begitu terjadi jual beli dengan

Halaman 52 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



dibuktikan adanya akta otentik disertai adanya pembayaran maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna. Dengan kata lain sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yuridis yang lama dengan tanah tersebut untuk selama-lamanya. Harganya dilakukan secara serentak. Artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli (*contante handeling*). Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang;

Bahwa dengan demikian untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT;

Bahwa mengingat peralihan hak antara Iwan Mulyawan dengan Heri Gatot Subroto telah dilaksanakan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan demikian peralihan hak tersebut telah memenuhi syarat **terang** dan **tunai** sehingga secara hukum harus dilindungi;

6. Bahwa terkait dengan hal tersebut, terdapat Yurisprudensi yang mengatur permasalahan tersebut antara lain sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1 976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan bahwa :

“Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”;

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 539/K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971 menyatakan, “Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah”;

Halaman 53 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, “Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum”;
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, jual beli tanah tanpa Akta PPAT dinyatakan sah, yang berbunyi, “Membenarkan jual-beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa”;
- e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, dalam pertimbangannya menyatakan, “Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut” dan “suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10/1961, dianggap sebagai akte yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”;
- f. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1 976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan, “Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”;
- g. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan, “Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”;
7. Bahwa dengan mendasarkan pada hal tersebut diatas, mengingat tanah yang melekat pada obyek sengketa telah diterbitkan sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10

Halaman 54 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 1994 seluas 12.020 M² terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung atas nama Iwan Mulyawan dan Heri Gatot Subroto memperoleh hak milik atas tanah tersebut melalui pelelangan umum dan jual beli tanah antara Heri Gatot Subroto dengan Iwan Mulyawan (Akta Jual Beli Nomor : 179/6/TBB/1995 tanggal 8 Desember 1995) telah dilaksanakan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilakukan pembayaran dengan demikian telah memenuhi syarat **terang** dan **tunai**, oleh karena itu maka Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang syah atas tanah yang melekat pada obyek sengketa;

8. Bahwa disamping itu sebelum diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 atas nama Massai Jahri, atas tanah tersebut pernah diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Tanjungkarang antara Dwi Fitri Indra dan Iwan Mulyawan selaku Para Penggugat melawan Massai Jahri selaku Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang perkara nomor : 57/Pdt.G/1997/PN.Tjk. tanggal 6 Mei 1998 yang dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor : 29/PDT/1998/PT.Tk. tanggal 22 Juli 1998 dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 323 K/PDT/1999 tanggal 16 Pebruari 2001; Bahwa dalam putusan perkara tersebut dalam pertimbangannya dinyatakan :

“Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang membeli tanah tanah tersebut diatas secara resmi melalui lelang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) karenanya Para Penggugat harus dilindungi oleh hukum (lihat Yurisprudensi Mahkamah Agung i.c. Keputusan Mahkamah Agung Reg. No. 3604/K/Pdt/1985 tanggal 17 Nopember 1987;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Para Penggugat mempunyai hak subyektif atas tanah tanah tersebut di atas dan segala sesuatu perbuatan hukum oleh Para Penggugat atas tanah tanah

Halaman 55 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



tersebut berhubungan dengan peralihan hak untuk menjual, menghibahkan, menggantikan dan adalah sah menurut hukum;

Bahwa dengan demikian jelas Tergugat II Intervensi adalah sah selaku pemilik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa akibatnya gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan ditolak;

9. Bahwa Tergugat II Intervensi layak untuk dilindungi mengingat Tergugat II Intervensi telah melakukan pembelian secara cermat dengan meneliti terlebih dahulu sebelum membeli dan telah mencari informasi terkait tanah yang akan dibeli;

10. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012, di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- *Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).*
- *Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”*

11. Bahwa disisi lain dalil-dalil gugatan Penggugat menyatakan memiliki sebagian hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 atas nama Massai Jahri yang bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Bahwa sebagaimana diketahui secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum dibuatnya akta jual beli oleh PPAT yaitu akta pengikatan jual beli bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah.

12. Bahwa disamping itu dengan melihat dan memperhatikan secara seksama atas waktu terbitnya sertipikat hak milik atas nama Massai Jahri dengan sertipikat hak milik atas nama Iwan Mulyawan tersebut diatas dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 5/Yur/Pdt/2018, dinyatakan :

“Jika terdapat sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terbit lebih dahulu”.

Halaman 56 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Maka Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang ternyata lebih dahulu terbit dibandingkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 atas nama Massai Jahri akibatnya secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan lebih kuat dan oleh karena itu gugatan Penggugat selayaknya dinyatakan ditolak;

13. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan "*pada tanggal 27 Desember 2020 Penggugat bekerjasama dengan Developer yang bernama Fuadil Umam Fauzi S.T untuk project kavling perumahan di tanah milik Penggugat, kemudian Penggugat mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan terbitlah SKPT (Surat keterangan Pendaftaran Tanah milik Penggugat tertanggal tertanggal 06 maret 2020)*", dapat Tergugat II Intervensi ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat pernah memasang banner yang mencoba memasarkan kavlingan tanah dan akan membuat bangunan pada tanah di atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa begitu Tergugat II Intervensi mendengar dan melihat perbuatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mendatangi lokasi tanah tersebut dan menjelaskan kepada Penggugat apabila tanah tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi serta sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang perkara nomor : 57/Pdt.G/1997/PN.Tjk. tanggal 6 Mei 1998 yang dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor : 29/PDT/1998/PT.Tk. tanggal 22 Juli 1998 dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 323 K/PDT/1999 tanggal 16 Pebruari 2001, Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pemiliknya;

Halaman 57 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- Bahwa disamping itu pada tanggal 23 Nopember 2020 dilakukan pengembalian batas dan pemasangan patok-patok pembatas oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung;

14. Bahwa dengan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi lakukan tersebut Penggugat pada saat itu juga telah meninggalkan tanah dengan obyek sengketa tersebut;

TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

15. Bahwa Penggugat mendalihkan penerbitan Sertipikat Objek Sengketa oleh Tergugat adalah cacat hukum, menurut Tergugat II Intervensi pernyataan Penggugat tersebut tidak benar, keputusan TUN yang disengketakan itu adalah sah/tidak cacat hukum dan juga tidak bersifat melawan hukum dengan alasan:

- 15.1. Keputusan TUN yang digugat atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (wetmatige), karena dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan salah satu Pelaksanaan Tugas atau Urusan Pemerintahan khususnya Tugas dan Urusan Pemerintahan dibidang Pertanahan dan merupakan salah satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai satu-satunya instansi yang memiliki tugas dan wewenang pemerintah di bidang pertanahan dalam wilayah hukumnya;
- 15.2. Bahwa Surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat procedural/formal (vormsgebreken);

Halaman 58 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- 15.3. Bahwa dalam penerbitan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
16. Bahwa dalil Penggugat yang berlandung pada Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dengan penjelasan :
- Bahwa pada tahun penerbitan objek sengketa a quo Penggugat telah melakukan pengecekan pada Pemerintah Desa / Kelurahan akan tetapi Pemerintah Desa / Kelurahan pada tahun tersebut memberi infomasi tidak pernah mengetahui mengenai adanya pendaftaran dan pengukuran dan penetapan batas-batas objek sengketa a quo.*
- Bahwa penjelasan atau dalil tersebut sungguhpun alasan atau dalil yang dicari-cari sebab bagaimana mungkin Penggugat mendapatkan Pemerintah Desa / Kelurahan pada tahun tersebut dan mengenai mengenai adanya pendaftaran dan pengukuran dan penetapan batas-batas objek sengketa a quo bukan menjadi kewenangan Pemerintah Desa / Kelurahan melainkan menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung;
17. Bahwa begitu juga mengenai dalil Penggugat yang menyatakan dalam penerbitan obyek sengketa Tergugat melanggar pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960, dengan alasan :
- “Bahwa dalam Pengukuran dan pembukuan tanah objek sengketa a quo Tergugat telah salah dalam melakukan pengukuran dan pembukuan, karena sebagaimana data gambar bidang tanah yang Penggugat lihat dalam sidang pemeriksaan persiapan di dalam gambar bidang tanah tertulis atas nama Z Bahari dan berbatasan Dulmanan, Maskah, Muhtar, dan Zainudin Hasan, dan sebagaimana keterangan tua-tua kampung pada saat Penggugat melakukan pengecekan, nama-nama yang telah di sebutkan di atas tidak pernah memiliki tanah di sekitar objek sengketa a quo akan tetapi di tempat lain yang tidak jauh dari tanah milik Penggugat*

Halaman 59 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



dan juga di dalam objek sengketa a quo sebelum beralih kepada Iwan Mulyawan semula atas nama Heru Gatot Subroto akan tetapi di dalam surat ukur yang meminta ukur adalah Z Bahari dan tercantum untuk diri sendiri dan bukan selaku orang yang mewakili atas nama SHM tersebut sehingga Pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah objek sengketa a quo cacat yuridis.

Bahwa dalil tersebut dapat Tergugat II Intervensi, jelaskan sebagai berikut :

- Mengenai nama Dulmanan, Maskah, Muhtar adalah memang berbatasan dengan tanah di atas obyek sengketa dan Zainudin Hasan pemilikan tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 08/Bkg., dengan Gambar Situasi 1629/1989 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01/Bkg., dengan Gambar Situasi 1628/1989;
- Mengenai Z Bahari yang tercantum dalam surat ukur yang meminta ukur untuk diri sendiri dan bukan selaku orang yang mewakili atas nama SHM, tentu hal ini memang benar dan seharusnya sebab Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 sebagaimana telah dijelaskan, sertipikat tersebut pertama kali terbit atas nama Z Bahari;

Bahwa berdasarkan riwayatnya obyek sengketa ini terbit pertama kalinya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 519/TB tanggal 28 Desember 1979, Gambar Tanah No. 764/1979 tanggal 19 Nopember 1979 seluas 12.020 M² atas nama Z Bahari, selanjutnya pada tanggal 22 Nopember 1989 berpindah menjadi milik Ny. Indrawati dan dengan pembelian lelang berdasarkan Risalah Lelang Kantor Lelang Negara Bandar Lampung tanggal 26 Oktober 1992 No. 176/1992-93 obyek sengketa tersebut menjadi milik Heri Gatot Subroto dan sertipikat tersebut telah di matikan dikarenakan adanya pemekaran wilayah maka diganti menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 22 Terletak di Kelurahan Bakung Tanggal 22 November 1994 serta kemudian dihadapan Notaris/PPAT Insan Wijaya, SH. dibeli oleh Iwan Mulyawan

Halaman 60 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



pada tanggal 8 Desember 1995;

Bahwa agar Penggugat lebih memahami hendaknya memperhatikan dengan cermat apa yang tertulis pada seluruh isi buku sertipikat dalam hal ini khususnya pada halaman akhir, disebutkan :

Hal lain lain : Gambar Situasi ini adalah kutipan dari Gambar Tanah No. 764/1979. Yang menjadi lampiran Sertipikat Hak Milik No. 519/KD tanggal 28 Desember 1988;

Dengan demikian Pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah objek sengketa a quo tidak cacat yuridis dan seharusnya;

18. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka tindakan hukum berupa penerbitan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, didasarkan pada Peraturan Perundang-Undangan dibidang pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
19. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada keberatan atau bantahan dari pihak manapun karenanya tidak ada alasan menyatakan Tergugat telah melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
20. Bahwa tindakan hukum berupa penerbitan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan

Halaman 61 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, tidak bertentangan dengan hak-hak Penggugat;

21. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tindakan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, tidak bertentangan dengan hukum dan tidak bertentangan dengan hak-hak Penggugat serta justru Penggugat tidak memiliki hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa. Oleh karena itu gugatan Penggugat selayaknya dinyatakan ditolak;
22. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti tersebut di atas maka tidak ada perbuatan Tergugat/Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang dapat di kategorikan menyalahi kewenangan yang ada padanya serta melanggar ketentuan-ketentuan Perundang-undangan yang berkaitan dengan penerbitan suatu Sertipikat hak milik, dimana terbitnya keputusan tentang terbitnya Sertipikat telah didahului oleh adanya perbuatan yang cermat dan teliti, sehingga perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan huruf b Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
23. Bahwa perbuatan Tergugat juga telah sesuai dengan fakta yang ada dan prosedur yang benar maka sangatlah tidak beralasan hukum apabila keputusan terbitnya sertipikat tersebut dinyatakan sebagai mengandung cacat hukum. Menurut hemat Tergugat II Intervensi, surat atau bukti-bukti Penggugat tersebut tidak dapat melemahkan bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi cq. Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung;

Halaman 62 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



24. Bahwa karena Tergugat II Intervensi memperoleh hak atas tanah objek sengketa dilakukan dihadapan Notaris Insan Wijaya, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan Penjual Heri Gatot Subroto memperoleh hak tersebut dari lelang yang dilaksanakan oleh PUPN Bandar Lampung dengan demikian Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik yang patut mendapatkan perlindungan hukum sebagai pemilik yang sah atas tanah tersengketa;
25. Bahwa kepemilikan tanah Tergugat II Intervensi juga telah dinyatakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang perkara nomor : 57/Pdt.G/1997/PN.Tjk. tanggal 6 Mei 1998 yang dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor : 29/PDT/1998/PT.Tk. tanggal 22 Juli 1998 dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 323 K/PDT/1999 tanggal 16 Pebruari 2001 dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
26. Bahwa sebagaimana diketahui sertipikat adalah merupakan bukti kepemilikan yang terkuat dan terpenuh, dan mengandung kepastian hukum baik mengenai data fisik maupun data yuridisnya maka dengan adanya bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung yang sudah ditegaskan dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap sehingga tidak dapat dilemahkan oleh bukti yang dimiliki Penggugat;
27. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta tersebut Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas diterbitkannya obyek sengketa a quo karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung atau menjadi Penggugat dalam sengketa ini sebab penerbitan obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan

Halaman 63 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; Oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tidak Ada Pelanggaran Terhadap Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik

1. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang yang berlaku sehingga pengambilan keputusan tidak memihak dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur*) sebagai mana ditentukan oleh Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diantaranya Asas Kepastian Hukum yang menghendaki dalam pengambilan keputusan mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara;
2. Bahwa Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa *a quo* sangat cermat dan teliti, serta sangat memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan prosedur penerbitan sertipikat berupa pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya sehingga tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur*);
3. Bahwa hal tersebut telah diuji dan dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang perkara nomor : 57/Pdt.G/1997/PN.Tjk. tanggal 6 Mei 1998 yang dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor : 29/PDT/1998/PT.Tk. tanggal 22 Juli 1998 dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 323 K/PDT/1999 tanggal 16 Pebruari 2001 dalam pertimbangannya hak atas tanah sebagaimana obyek sengketa

Halaman 64 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



merupakan milik Tergugat II Intervensi;

Berdasarkan hal yang telah disebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung dalam perkara 20/G/2024/PTUN-BL dapat menjatuhkan Putusan dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat II Intervensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam proses penerbitannya :
 - a. Sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku; dan
 - b. Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
3. Menetapkan dan menyatakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 Nopember 1994 seluas 12.020 M² atas nama Iwan Mulyawan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung adalah sah;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara *a quo*.

Halaman 65 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Penggugat mengajukan replik atas jawaban Tergugat dan jawaban Tergugat II Intervensi secara tertulis tertanggal 10 Oktober 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis tertanggal 22 Oktober 2024 dan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis tertanggal 21 Oktober 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-30 sebagai berikut:

1. P - 1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Muzakir Syihab (fotokopi sesuai dengan asli);
2. P - 2 : Sertipikat Hak Milik Nomor 1505, atas nama Massai Jahri terbit tanggal 31 Juli 2018, Nomor Surat Ukur 328/Bakung/2018, Luas 18.740 tanggal 14 Mei 2018 yang terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung (fotokopi sesuai dengan asli);
3. P - 3 : Gambar Denah Lokasi Tanah Penggugat dengan Skala 1:1000 (fotokopi sesuai fotokopi);
4. P - 4 : Surat Ijin Pemakaian Tanah Negeri No.1/1959, tanggal 2 Februari 1959 (fotokopi sesuai fotokopi);
5. P - 5 : Surat Keterangan Hibah Atas Sebidang Tanah Berikut Tanaman Tumbuhnya, tanggal 25 Februari 1962 (fotokopi sesuai fotokopi);
6. P - 6 : Surat Pernyataan Dari Tua-Tua Kampung, Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat Kodya Bandar Lampung, tanggal Oktober 1998 (fotokopi sesuai fotokopi);

Halaman 66 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. P - 7 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), atas nama Massai Jahri tanggal 5 Mei 2007 (fotokopi sesuai fotokopi);
8. P - 8 : Surat Pernyataan Pemilikan atas nama Massai Jahri tanggal 5 Mei 2007 (fotokopi sesuai fotokopi);
9. P - 9 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 105/2020 tertanggal 06 Maret 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. P - 10 : Pengecekan Sertipikat Dengan No Berkas : 11160/2024, tanggal 25 April 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. P - 11 : Pengikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 16 September 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. P - 12 : Kwitansi Pembayaran Pembelian/Jual beli, Sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Bandar Lampung, Seluas 7.740 M² tanggal 16 September 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. P - 13 : Surat Perjanjian Kerja Sama, tanggal 27 Desember 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. P - 14 : Perjanjian Kerjasama Pembangunan Dan Penjualan Perumahan, tanggal 21 Juni 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. P - 15 : Surat Perjanjian Sewa Lahan Tanah, tanggal 1 Januari 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. P - 16 : Surat Ijin Lingkungan Nomor: 01/Rt 03 LK II/SIL/BKG/2021, tanggal 19 April 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
17. P - 17 : Keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No.1129, terletak di Kelurahan Bakung atas nama Iwan Mulyawan, tanggal 18 Juli 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. P - 18 : Tanda Terima Dokumen Keberatan Sertipikat Hak Milik No.1129, terletak di Kelurahan Bakung, atas nama Iwan Mulyawan (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 67 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. P - 19 : Surat Perintah Setor tanggal 5 Maret 2020 (fotokopi sesuai fotokopi);
20. P - 20 : Kwitansi Pembayaran SKPT, tanggal 5 Maret 2024(fotokopi sesuai dengan asli);
21. P - 21 : Pengecekan Sertipikat dengan Nomor Berkas 40141/2020, tanggal 19 November 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
22. P - 22 : Surat Keterangan Kematian Atas Nama Jahari, No: 474/51/V.07/VI.42/XI/2024, tanggal 11 November 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
23. P - 23 : Daftar Tanah yang sudah di jual oleh Massai Jahri alias Pungut (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
24. P - 24 : Sertipikat Hak Milik No.01927, Surat Ukur No.00735/Bakung/2020, tanggal 20 Mei 2020, Luas 822 M², yang terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Atas Nama Muzakir Syihab, Tanggal Terbit 22 Mei 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
25. P - 25 : Sertipikat Hak Milik No.01685, NIB No.08.01.08.08.2385 Atas Nama Atika, S.E., (fotokopi sesuai dengan Print out);
26. P - 26 : Surat Pernyataan Dan Kesaksian Atas Nama Wawan Kurniawan, Tanggal 20 November 2024 (fotokopi sesuai asli, dengan lampiran sesuai dengan print out);
27. P - 27 : Surat Pernyataan Sa'ad, Tanggal 8 Oktober 2005 (fotokopi sesuai dengan asli);
28. P - 28 : Surat Pernyataan Yanto, Tanggal 8 Oktober 2005 (fotokopi sesuai dengan asli);
29. P - 29 : Surat Pernyataan Tihat, Tanggal 8 Oktober 2005 (fotokopi sesuai dengan asli);
30. P - 30 : Kartu Keluarga No.1871081005100003 Atas Nama Massai Jahri (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan

Halaman 68 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-17, sebagai berikut:

1. T - 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1505 Atas Nama Massai Jahri terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Provinsi Lampung, tanggal penerbitan 31 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T - 2 : Surat Ukur Nomor 00328/Bakung/2018 Tanggal 14 Mei 2018 dengan luas 18.740 M² (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T - 3 : Buku Tanah No. M. 519/TB terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Teluk Betung/Panjang, Kabupaten Lampung Selatan, atas nama terakhir Heri Gatot Subroto, tanggal Penerbitan 28 Desember 1979 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T - 4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1129/BKg, terletak Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Madya Bandar Lampung, Atas Nama Iwan Mulyawan Tanggal Penerbitan 22 November 1994 (fotokopi dari fotokopi);
5. T - 5 : Gambar Situasi Nomor: 1142/1994, Tanggal 10 Desember 1994, Luas Tanah 12.020 M² (fotokopi dari fotokopi);
6. T - 6 : Akta Jual Beli Nomor 179/6/TBB/1995, Tanggal 8 Desember 1995 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T - 7 : Surat Izin Pemakaian Tanah Negeri No.1/1959, Tanggal 2 Februari 1959 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. T - 8 : Surat Keterangan Hibah Atas Sebidang Tanah Berikut Tanam Tumbuhnya, Tanggal 25 Februari 1962 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. T - 9 : Surat Permohonan Peralihan Hak Atas Nama Insan Wijaya, S.H., Tanggal 8 Desember 1995 (fotokopi sesuai

Halaman 69 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



dengan asli);

10. T - 10 : Surat Kuasa Atas Nama Iwan Mulyawan (Pemberi Kuasa), dan Insan Wijaya, S.H., (Penerima Kuasa) Tanggal 8 Desember 1995 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. T - 11 : Surat Kuasa Nomor : 27, Tanggal 26 Oktober 1992 (fotokopi sesuai dengan legalisir);
12. T - 12 : Penetapan Biaya Peralihan Hak, Tanggal 29 Desember 1995 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. T - 13 : Kwitansi D.I 305 No.11 Atas nama Iwan Mulyawan, Tanggal 2 Januari 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. T - 14 : Kartu Keluarga Atas Nama Iwan Mulyawan Tanggal 15 Mei 1991 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. T - 15 : Surat DUK II Kewarganegaraan Indonesia Tanggal 1 Oktober 1983 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16. T - 16 : Surat Keterangan Ganti Nama Nomor: 429/G.N/19/83 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. T - 17 : Gambar Hasil Pemeriksaan Setempat Skala 1 :1000 (fotokopi sesuai sesuai dengan hasil print out/cetak);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda TII Intv-1 sampai dengan T II Intv-22, sebagai berikut:

1. T II Intv - 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg, Atas Nama Iwan Mulyawan, Gambar Situasi Nomor 1142/94, tanggal 10 November 1994, dengan luas 12.020 M² terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Madya Bandar Lampung, Propinsi Lampung, Tanggal Penebitan 22 Nopember 1994 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 70 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. T II Intv - 2 : Akta Jual Beli Nomor : 179/6/TBB/1995, Tanggal 8 Desember 1995 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T II Intv - 3 : Tanda Terima Uang Muka Pembelian Tanah Sertipikat Hak Milik No. 519/TB sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) dari Iwan Mulyawan (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T II Intv - 4 : Tanda Terima Pembayaran Kekurangan Pembelian Tanah 519/TB Tanggal 8 Desember 1995 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T II Intv - 5 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 57/Pdt.G/1977/PN.TK, Tanggal 6 Mei 1998 (fotokopi sesuai dengan Salinan Resmi Pengadilan);
6. T II Intv - 6 : Salinan Penetapan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor: 29/PDT/1998/PEN/PTTK, Tanggal 22 Juli 1998 (fotokopi sesuai dengan Salinan Resmi Pengadilan);
7. T II Intv - 7 : Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 323 K/Pdt/1999/PN.TK, Tanggal 16 Februari 2001 (fotokopi sesuai dengan Salinan resmi Pengadilan);
8. T II Intv - 8 : Hasil Identifikasi Lapangan, Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 01129/Bakung, Tanggal 24 Oktober 2019, Luas 12.020 M² (fotokopi sesuai dengan asli);
9. T II Intv - 9 : Hasil Cetak Plot Skala 1 : 1000 (fotokopi sesuai dengan hasil cetak);
10. T II Intv - 10 : Bukti Setoran Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Tanggal 4 Maret 2024, Atas nama Iwan Mulyawan (fotokopi sesuai dengan asli);
11. T II Intv - 11 : Surat Pernyataan Sa'at Tanggal 18 Desember 2005 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. T II Intv - 12 : Surat Pernyataan Yanto Tanggal 18 Desember 2005 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 71 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. T II Intv - 13 : Surat Pernyataan Udi tanggal 5 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. T II Intv - 14 : Surat Pernyataan Subki Tanggal 26 Februari 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. T II Intv - 15 : Surat Pernyataan Dedi Setiawan Tanggal 2 September 2016 tentang menempati atau menumpang perkarangan milik Iwan Mulyawan yang terletak di jalan Banten SHM Nomor :1129/Bkg. Tanggal 22 November 1994 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. T II Intv - 16 : Surat Kepolisian Resor Kota Bandar Lampung Nomor: B/276/III/2021/Reskrim, Perihal Bantuan Pengukuran Pengembalian Batas, Tanggal 15 Maret 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. T II Intv - 17 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 27835/2021, Atas Nama Rusdi Gunawan, Tanggal 7 Oktober 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
18. T II Intv -18a : Foto Pelaksanaan Pengukuran Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1129/Bkg, Tanggal 22 November 1994,
19. T II Intv -18b : Foto Pelaksanaan Pengukuran Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg. Tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 Tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Iwan Mulyawan, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, pada Tanggal 6 Desember 2021 (foto sesuai hasil cetak);
20. T II Intv -18c : Foto Pelaksanaan Pengukuran Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg. Tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94

Halaman 72 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



Tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² atas namalwan Mulyawan, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, pada Tanggal 6 Desember 2021 (foto sesuai hasil cetak);

21. T II Intv -18d : Foto Pelaksanaan Pengukuran Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg. Tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 Tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Iwan Mulyawan, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, pada Tanggal 6 Desember 2021 (foto sesuai hasil cetak);

22. T II Intv -18e : Foto Pelaksanaan Pengukuran Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg. Tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 Tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² atas Nama Iwan Mulyawan, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, pada Tanggal 6 Desember 2021 (foto sesuai hasil cetak);

23. T II Intv -18f : Foto Pelaksanaan Pengukuran Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg. Tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 Tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² atas Nama Iwan Mulyawan, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, pada Tanggal 6 Desember 2021 (foto sesuai hasil cetak);

24. T II Intv -19 : Vidio Pelaksanaan Pengukuran Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg. Tanggal 22

Halaman 73 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142/94 Tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Iwan Mulyawan terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, pada Tanggal 6 Desember 2021 (telah ditunjukkan secara sah dalam Persidangan);

25. T II Intv -20 : Tanda Terima Surat dari Kantor Hukum Nazarudin-Rozali & Rekan, Perihal : Keberatan dan Pembatalan SHM Nomor: 1505 Atas Nama Massai Jahri (fotokopi sesuai dengan asli);
26. T II Intv -21 : Bukti Penerimaan Negara Bukan Pajak Atas Nama Rusdi Gunawan, Tanggal 8 Oktober 2021 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
27. T II Intv -22 : Surat Keterangan Nomor: 400.604.VI.123.2024, Tanggal 18 Nopember 2024 (fotokopi sesuai dengan asli)

Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) saksi yang telah memberikan pendapat atau keterangan dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

1. MADRAWI

- Bahwa Saksi kenal Massai Jahri dan hubungan Saksi dengan Massai Jahri sebagai Paman;
- Bahwa, benar Massai Jahri saat ini masih hidup sedangkan Istrinya yang bernama Sitimah sudah meninggal dunia dan Massai Jahri mempunyai 8 (delapan) orang anak;
- Bahwa benar Massai Jahri mempunyai Tanah berasal dari Orang-Tuanya yaitu Jahri atau yang dikenal sebagai Mantuk diperoleh sekitar Tahun 1960-an dan saksi tidak pernah bertemu dengan Jahri;
- Bahwa Saksi mengetahui Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa berupa Tanah Rawa dan saksi tahu yang menimbun Tanah di Lokasi Objek Sengketa adalah Massai Jahri dan Saksi tidak tahu berapa Luas

Halaman 74 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Bidang Tanah milik Massai Jahri;

- Bahwa Saksi tahu letak batas-batasnya Utara dengan PT. PGM/PT Asenda, sebelah Selatan dengan Hi. Muchtar, sebelah Timur dengan H. Nawawi dan sebelah Barat tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu sekitar Tahun 1950-an tanah di kelola oleh Jahri dan di kuasai oleh Massai Jahri sekitar Tahun 1970-an sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tahu sekitar Tahun 1960-an Bidang Tanah tersebut ditanami Padi atau Sawah yang di garap oleh Jahri dan orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Jual-Beli antara Massai Jahri dengan H. Muzakir Syihab dan saksi tahu kondisi Bidang Tanah saat ini yaitu ada tempat penampungan untuk barang rongsokan dan Saksi tidak tahu milik siapa tempat penampungan barang rongsok tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pihak lain yang Keberatan di lahan Objek Sengketa tersebut menjadi tempat penyimpanan barang rongsokan;
- Bahwa Saksi tahu yang menguasai Bidang Tanah tersebut adalah Massai Jahri;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Z. Bahari, Heri Gatot Subroto dan Iwan Mulyawan serta saksi tidak kenal dengan Mardi, Hasan Bin Muslih, Rafatah Bin M. Ali dan Dwi Fitri Indra;
- Bahwa Tanah Massai Jahri tidak ada yang berbatasan dengan Tanah milik Maskat sedangkan Tanah milik Maskat terletak di seberang Jalan Raya Banten dan Tanah Maskat berbatasan dengan Tanah milik Buchori;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Surat Keterangan Hibah Atas Sebidang Tanah (Bukti T-8);
- Bahwa tempat penampungan barang rongsokan ada sekitar Tahun 2022;
- Bahwa Saksi tahu sekitar Tahun 1997 ada penimbunan Tanah di Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa dan penimbunan di lakukan oleh orang yang bernama Alay dan Saksi tidak kenal dengan yang nama Alay namun sekitar Tahun 1997 saksi tidak tahu ada sengketa antara Massai Jahri dengan Iwan Mulyawan;

Halaman 75 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- Bahwa benar Saksi tidak pernah melihat Buku Tanah Hak Milik No.1129/Bkg;

2. MISBAH

- Bahwa Saksi lahir di Desa Bakung dan saksi mengetahui asal usul Bidang Tanah Massai Jahri;
- Bahwa Saksi tahu nama Orang Tua Massai Jahri yaitu Jahri alias H. Mantuk dan Tahun 1960-an Mantuk pernah menjadi Kepala Suku dan saksi tahu Ali Mantuk adalah Kakeknya Massai Jahri;
- Bahwa Saksi tahu letak Lokasi Bidang Tanah berada di Desa Bakung dan saksi tahu batas-batasnya Bidang Tanah Objek Sengketa yakni sebelah Utara dengan H. Muchtar, Sirta (H. Manan), Sebelah Timur dengan H. Muchtar;
- Bahwa saksi tahu Muzakir Syihab beli Bidang Tanah dari Massai Jahri sekitar Tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak punya Bidang Tanah disekitar Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa, hanya milik Kakek Saksi bernama Sirta;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertipikat Hak Milik No.1129, atas nama Iwan Mulyawan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Dulmanan sebagai Pengurus Kantor Camat Teluk Betung Barat dari Tahun 2004 dan Dulmanan adalah adalah Orang-Tua Saksi;
- Bahwa Saksi tahu Bidang Tanah Objek Sengketa sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik H. Saleh;
- Bahwa benar Dulmanan Sudah Meninggal Dunia Tahun 2004;
- Bahwa benar Massai Jahri mengelola Bidang Tanahnya sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Massai Jahri pernah menjual Bidang Tanahnya;
- Bahwa Saksi tahu Bidang Tanah milik Massai Jahri di beli sebagian oleh Muzakir Syihab;
- Bahwa Saksi mengetahui Bidang Tanah yang ditimbun oleh Penggugat Bidang Tanah yang berbatasan dengan Jalan Desa;
- Bahwa benar Bidang Tanah yang ada Bangunannya milik Muzakir

Halaman 76 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Syihab;

- Bahwa di Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa ada Bangunan sekarang sudah tidak berjalan alias mangkrak;
- Bahwa Saksi tidak tahu Luas Bidang Tanah yang di beli oleh Muzakir Syihab;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Z. Bahar, Mardi, Ferry Sulisty, Dwi Fitri Indra, Kasmir Effendi, Sam'un Bin Abdul Fatah dan Hasan Bin Muslik;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekitar Tahun 2015 sampai 2019 ada Proses Pengukuran di Lokai Bidang Tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu Massai Jahri pernah mengurus Surat Pernyataan Kepemilikan Bidang Tanah/Sporadik;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Alay;
- Bahwa Saksi kenal dengan Muzakir Syihab Tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Bidang Tanah yang menjadi Objek Sengketa telah terbit Sertipikat;

3. MASSAI JAHRI

- Bahwa benar Saksi mempunyai Bidang Tanah di sekitar Desa Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung;
- Bahwa benar Saksi memperoleh Bidang Tanah dari Warisan dari Orang -Tuanya yang bernama Jahri dan Kakeknya bernama Mantuk;
- Bahwa benar Mantuk mempunyai Bidang Tanah Garapan yang terletak di LK.II RT.03, Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung dengan Luas 25.000M2 bentuk Tanah Rawa;
- Bahwa benar setelah dari Mantuk, Bidang Tanah garapannya di teruskan ke Jahri ada Surat Hibahnya di buat Tahun 1962;
- Bahwa benar Muzakir Syihab beli Bidang Tanah sebagian punya Saksi;
- Bahwa benar Saksi anak dari Jahri;
- Bahwa benar Anak dari Jahri hanya 1 (satu) Anak tunggal;
- Bahwa ada beberapa Tanah milik Saksi yang masih Saksi miliki dan ada beberapa Bidang Tanah yang Saksi Jual;
- Bahwa benar ada luas Bidang Tanah yang Saksi jual ke Muzakir

Halaman 77 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Syihab Luasnya 7.740 M2 di Jual Tahun 2019;

- Bahwa Saksi tahu letak batas-batasnya sebelah Utara dengan Pangeran Efendi, sebelah Timur berbatasan dengan H. Nawawi;
- Bahwa Saksi tahu Dulmanan tidak mempunyai Bidang Tanah hanya mengurus Bidang Tanah orang lain;
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat Hibah dari Orang - Tua Saksi;
- Bahwa Tanah yang di jual oleh Massai Jahri sudah bersertipikat;
- Bahwa di Tahun 2004 Iwan Mulyawan tidak Keberatan atas Bidang Tanah dipakai jalan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Buchori dan mempunyai Bidang Tanah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Z. Bahari, Saad, Yanto, Budi, Subki dan Dedi Setiawan;
- Bahwa Saksi memperoleh Tanah dari Orang-Tuanya bentuk Bidang Tanahnya berupa Sawah;
- Bahwa Saksi tahu letak Batas-batas sebelah Utara dengan Bidang Tanah Pangeran Efendi, sebelah Selatan dengan Bidang Tanah H. Nawawi, sebelah Barat H. Muchtar dan sebelah Timur dengan Sawah/Siring;
- Bahwa benar sampai saat ini Saksi masih menggarap Lahan Tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Bukti TII Intervensi - 9 (hasil cetak);
- Bahwa Saksi tidak tahu Bidang Tanah yang di jual ke Muzakir Syihab ada sebagian Bidang Tanah milik Iwan Mulyawan;
- Bahwa Saksi jual Bidang Tanah ke Muzakir Syihab belum ada Sertipikat;
- Bahwa benar ada orang dari Kantor Pertanahan datang ke Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa dan ada yang menunjukkan Batas-Batas Bidang Tanah;

Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli dalam perkara ini, meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 5 (lima) saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan

Halaman 78 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



kepercayaannya sebagai berikut:

1. SUWANDI

- Bahwa Saksi tinggal di Teluk dan tempat tinggal Saksi tidak berdekatan dengan Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa;
- Bahwa Saksi bekerja di PT.PGM sejak Tahun 2011;
- Bahwa Saksi kenal dengan Massai Jahri;
- Bahwa Saksi tahu Letak Batas Bidang Tanah sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik Iwan Mulyawan;
- Bahwa Saksi sering ke Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa dan terdapat tempat penampungan rongsokan yang berada di sebelah Timur;
- Bahwa Saksi tahu sebelah Barat Bidang Tanah Objek Sengketa Milik Iwan;
- Bahwa Saksi tahu di Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa ada Bangunan;
- Bahwa benar pada Tanggal 6 Desember Tahun 2021 Saksi hadir saat Pengukuran;
- Bahwa saksi tahu Letak Bidang Tanah Objek Sengketa adalah Milik Iwan Mulyawan;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Iwan Mulyawan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat di Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa terpasang Banner;
- Bahwa benar di Tahun 2011 terdapat Bangunan di Lokasi Objek Sengketa yang membangun adalah Muzakir Syihab;
- Bahwa pada saat Pengukuran di Tahun 2021 tidak ada yang sanggah atau Keberatan dan Saksi menyaksikan Pengukuran sampai selesai;
- Bahwa kapasitas Saksi datang ke Bidang Tanah yang menjadi Objek Sengketa pada Tanggal 6 Desember 2021 adalah sebagai Pengawas dari PT.PGM;
- Bahwa benar Massai Jahri hadir saat Pengukuran;
- Bahwa Muzakir Syihab tidak hadir saat Pengukuran hanya melihat dari atas jalan;

Halaman 79 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



2. MARIO SUJATNO

- Bahwa saksi mengetahui Permasalahan Perkara ini adalah Sengketa Bidang Tanah milik Iwan Mulyawan;
- Bahwa benar hubungan Saksi dengan Iwan Mulyawan sebagai makelar untuk menjualkan Bidang Tanah milik Iwan Mulyawan dan sudah Bersertipikat;
- Bahwa benar Letak Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa berada di Kelurahan Bakung dan yang menunjukkan Lokasi Bidang Tanah adalah Iwan Mulyawan;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan Legalitas Kepemilikan Bidang Tanah milik Iwan Mulyawan berbentuk Sertipikat Hak Milik No.1129;
- Bahwa Saksi tahu letak Batas sebelah Timur dengan H. Saleh, Letak batas Sebelah Selatan dengan Jalan Pemuda;
- Bahwa Saksi mengetahui asal mulanya Bidang Tanah Iwan Mulyawan di peroleh dari Lelang;

3. RUSDI GUNAWAN

- Bahwa benar dalam Permohonan Pengukuran Ulang Batas dari Iwan Mulyawan ada Surat secara tertulis kepada Saksi;
- Bahwa benar Tahun 2021, Saksi yang melakukan Permohonan Pengukuran Ulang ke Kantor Pertanahan dan saat Pengukuran Ulang di hadiri oleh Erwin, Gery, Pungut, Wandu, Kepolisian, Petugas Pengukuran serta Pegawai dari Pertanahan;
- Bahwa pada saat Pengukuran Muzakir Syihab tidak ada. Lalu, Saksi hubungi yang bersangkutan mengakui ada di Jawa. Tapi, Saksi lihat secara fisik dari kejauhan yang bersangkutan di atas jalan;
- Bahwa benar Saksi diminta oleh Iwan Mulyawan untuk meminta Pengembalian batas ke Kantor Pertanahan dan Iwan Mulyawan tidak hadir saat proses Pengukuran;
- Bahwa benar Tahun 2020 dilaksanakan Cek Plot di Kantor Pertanahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penunjukan Titik Koordinat Bidang Tanah Milik Iwan Mulyawan, Saksi hanya pasang 4 (empat) patok di dekat pinggir jalan bersama Edi (Kawan Saksi);

Halaman 80 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- Bahwa benar Muzakir Syihab tidak hadir saat Pengukuran Ulang di Lokasi Bidang Tanah Objek Sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu patok/Batas-Batas dalam SHM No.1129 hanya tahu Luas Bidang Tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu Iwan Mulyawan dapat perolehan Bidang Tanah dari Lelang atau dari Jual-Beli;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Akta Jual-Beli;
- Bahwa pada Tahun 1997 Saksi tidak pernah ditunjukkan Batas-Batas Bidang Tanah tapi pada Tahun 2020 sampai 2021 pernah ditunjukkan Batas Bidang Tanah;
- Bahwa di Lokasi Bidang Tanah. Saksi tidak tahu pemilik tempat Penampungan barang rongsok;
- Bahwa setelah Pengukuran Ulang, Iwan Mulyawan tidak pernah menemui Saksi;

4. UDI

- Bahwa benar Iwan Mulyawan yang membuat Surat Pernyataan Bukti TII Intv-13 dan Saksi menandatangani;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu langsung dengan Iwan Mulyawan;
- Bahwa benar Saksi pernah tinggal di Lokasi Bidang Tanah Iwan Mulyawan;
- Bahwa menurut Warga sekitar, Bidang Tanah yang Saksi tinggal adalah milik Iwan Mulyawan;
- Bahwa Saksi tidak tahu selama tinggal disana ada orang dari BPN atau Kepolisian untuk mengukur batas-batas tanah;
- Bahwa selama Saksi tinggal Tahun 2015 tidak pernah ada permasalahan;
- Bahwa benar Saksi tinggal di sana Berdasarkan Surat dari Iwan Mulyawan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Wawan Kurniawan, Yanto dan Sa'at;
- Bahwa benar Rumah Saksi pernah mengalami kebakaran;
- Bahwa setelah kebakaran Saksi pernah disuruh oleh Muzakir Syihab untuk menanam pohon nangka;

Halaman 81 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



- Bahwa Saksi tidak tahu ada Pengukuran dari Pertanahan di Tahun 2021;

5. DEDI SETIAWAN

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Iwan Mulyawan hanya tahu nama;
- Bahwa benar Saksi numpang di Bidang Tanah Iwan Mulyawan sejak Tahun 2016 selama tinggal tidak pernah ada permasalahan;
- Bahwa benar Saksi pernah dilakukan Penggusuran rumah oleh Muzakir Syihab dan tidak tahu kenapa Muzakir Syihan menggusurnya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Siuki adalah Orang-Tua Saksi;
- Bahwa Saksi tahu pernah ada pengurusan yang mengurus adalah Muzakur Syihab;
- Saksi tidak tahu permasalahan Bidang Tanah milik Muzakir Syihab dengan Alay;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pungut;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Objek Sengketa pada hari Selasa 12 November 2024;

Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 1 Desember 2024, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 3 Desember 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan Pengadilan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Duduk Sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah, Sertipikat Hak Milik Nomor 1129 / Bkg, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94, Tanggal 10 November 1994, Terbit Tanggal 22 November 1994, Dengan Luas 12.020 M² Atas Nama

Halaman 82 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan (Bukti T-2 = Bukti T II Int-1)
Selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut telah masuk permohonan intervensi atas nama Iwan Mulyawan sebagai pihak ketiga pemegang hal Objek Sengketa. Atas permohonan tersebut, Pengadilan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung telah mengambil sikap sebagaimana diputus dalam Penetapan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL tanggal 1 Oktober 2024 yang pada pokoknya menetapkan Iwan Mulyawan sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing tertanggal 8 Oktober 2024, yang disampaikan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung terdapat perihal Eksepsi, maka terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan Eksepsi yang disampaikan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dengan uraian sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam Surat Jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN

Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dibuat dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H., M.Kn., pada tanggal 16 September 2019. Dalam Akta Pengikatan Jual-Beli tersebut Penggugat tidak membeli secara keseluruhan bidang tanah yang tercantum dalam Sertipikat Objek Sengketa seluas 18.740 M². Tetapi hanya seluas 7.740 M² dan sisa bidang tanah ±11.000 M², sisa Bidang Tanah yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung tersebut, adalah masih menjadi milik Massai Jahri;

Bahwa, atas hal tersebut perolehan bidang tanah Penggugat yang

Halaman 83 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



didalilkan dari proses jual beli menunjukkan adanya perolehan bidang tanah yang harus dibuktikan terlebih dahulu tentang kebenaran materiil tentang kepemilikan sebidang tanah di Pengadilan Negeri, tentang siapa yang berhak memiliki sebidang tanah yang didasarkan pada Objek Sengketa;

Bahwa berdasarkan uraian dalil tersebut menjadi Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan menjadi Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyelesaikan sengketa *a quo*;

2. EKSEPSI DISKUALIFIKASI (*Disqualification in Person*)

Bahwa, Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat untuk menggugat perkara yang disengketakan. Penggugat dalam kedudukan hukumnya sebagai Penggugat, tidak mempunyai hubungan hukum dengan Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik 1505/Bakung, terbit Tanggal 31 Juli 2018, terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung seluas 18.740 m² atas nama Massai Jahri;

Bahwa, dasar Penggugat memiliki Bidang Tanah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H., M.Kn., sedangkan akta tersebut hanya membuktikan terjadinya peristiwa Jual Beli yang dilakukan dan ditandatangani oleh para pihak beserta saksi dan dibuat oleh/dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dan bukanlah bukti kepemilikan sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut Penggugat bukanlah orang yang berhak menggugat sertipikat Objek Sengketa dan Pengadilan harus menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

3. EKSEPSI KABUR (*Obscur Libel*)

Bahwa, dasar kepemilikan tanah Penggugat hanya berupa Akta Pengikatan Jual Beli yang di buat di hadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H., M.Kn., pada tanggal 16 September 2019, dalam akta tersebut Penggugat tidak dapat menyebutkan perolehan tanah dari siapa atau tanah tersebut dijual oleh siapa, secara detail kronologis, pemilik tanah

Halaman 84 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



sebelum Penggugat;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut maka dapat dinyatakan bahwa, Gugatan Penggugat adalah Kabur atau sebaiknya Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

4. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa, Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bakung, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung seluas $\pm 18.740 \text{ M}^2$, menurut dalil Penggugat antara Penggugat dengan Massai Jahri telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya seluas 7740 M^2 dari bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018, Surat Ukur Nomor: 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 seluas 18.740 M^2 ;

Bahwa, terdapat pihak lain yang harusnya masuk dalam sengketa ini adalah Massai Jahri sebagai penjual bidang tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu Anna Purnamasari, S.H., M.Kn., serta Ketua RT, Kaling (Kepala Lingkungan), dan Lurah setempat yang dihadirkan untuk mengetahui asal usul bidang tanah;

Bahwa dengan tidak lengkapnya Subjek Hukum dalam sengketa ini maka pengadilan harus menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON

Bahwa, Penggugat menyatakan dirinya sebagai pemilik bidang tanah seluas seluas 7740 M^2 yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung yang melekat di atas Sertipikat Hak Milik No. 1505/Bakung, terletak di Kelurahan Bakung dengan Surat Ukur No. 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 Luas 18740 M^2 atas nama Massai Jahri terbit tanggal 31 Juli 2018, tanpa disertai dokumen yang cukup mensahkan dan menjadi dasar Penggugat disebut sebagai pemilik;

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang

Halaman 85 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mensyaratkan Pihak yang mengajukan Gugatan harus memiliki Kepentingan yang dirugikan sebagai akibat langsung dari Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan sesuai dengan adagium "*point d'interest point d'action* atau *no interest no action*";

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dalam proses jual beli bidang tanah sebelum dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT yaitu Akta Pengikatan Jual Beli bukan merupakan bukti pengalihan hak atas bidang tanah. Akta Pengikatan Jual Beli untuk peralihan hak atas tanah masih diperlukan tindakan hukum lain yaitu pembuatan Akta Jual Beli sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat perubahan hak milik atas bidang tanah karena jual beli tanah pada sertipikat;

Bahwa, Penggugat tidak mempunyai kepentingan langsung dengan Sertipikat Hak Milik (Objek Sengketa) karena sebelum Pengikatan Jual Beli terjadi antara Massai Jahri dengan Muzakir Syihab (Penggugat), atas dasar tersebut Pengadilan harus menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

2. EKSEPSI ERROR IN OBJECTO

Bahwa, dalil Penggugat yang menyatakan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Penggugat tidak membeli secara keseluruhan. Tetapi hanya seluas 7740 M² dengan Sisa bidang tanah ±11.000 M², sisa lahan yang terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung tersebut adalah masih menjadi milik Massai Jahri, serta Penggugat juga menyatakan tanah tersebut berada pada tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan;

Bahwa, dari uraian tersebut maka tanah yang dilakukan perjanjian pengikatan jual beli seluas 7740 M² tidak berada pada tanah dengan Objek Sengketa, oleh karena itu Penggugat telah salah menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129/Bkg tanggal 22 November 1994,

Halaman 86 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Gambar Situasi Nomor 1142/94 tanggal 10 November 1994, dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan sebahai Objek Sengketa, sehingga Pengadilan harus menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

3. EKSEPSI GUGATAN DALUARSA

Bahwa, ketentuan mengenai penghitungan tenggang waktu diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam gugatan Penggugat menyatakan telah dilakukan pengikatan jual beli atas tanah antara Massai Jahri dengan Muzakir Syihab atas sebagian tanah diatas Sertipikat Hak Milik (Objek Sengketa) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H., M.Kn., pada tanggal 16 September 2019;

Bahwa pada sekira tahun 2020 Penggugat telah memasang banner berupa iklan dan telah membangun diatas tanah milik Tergugat II Intervensi tersebut, dan pada tanggal 23 Nopember 2020 melakukan proses permohonan pengembalian batas bidang tanah berdasarkan Objek Sengketa. Sehingga Penggugat sudah mengetahui keberadaan Objek Sengketa setidaknya sejak tanggal 23 Nopember 2020;

Bahwa, berdasar uraian tersebut dikaitkan dengan penghitungan tenggang waktu maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. GUGATAN PREMATURE

Bahwa, dalam penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara harus didahului dengan Upaya Administratif berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Dimana Penggugat sejak Tergugat menerbitkan Objek Sengketa sampai dengan Penggugat mendaftarkan gugatan di Kepaniteraan PTUN Bandar Lampung dalam Register Perkara Nomor 20/G/2024/PTUN-BL tanggal 19 Agustus 2024 Penggugat tidak melakukan upaya penyelesaian sengketa secara administratif dengan baik. Dimana tidak cukup dengan Keberatan Administrasi, tetapi jika tidak berhasil harus

Halaman 87 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



dilakukan dengan Banding Administrasi;

Bahwa dikarenakan Penggugat tidak melakukan Upaya Administratif dengan baik terhadap terbitnya Objek Sengketa sebagaimana mestinya. Sedangkan Peraturan Perundang-Undangan telah mengaturnya maka Gugatan Penggugat terlalu dini (*premature*), sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

5. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa, Penggugat mendalilkan memiliki bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1505/Bakung tanggal 31 Juli 2018 dengan Surat Ukur No. 328/Bakung/2018 tanggal 15 Mei 2018 dengan Luas 18740 M² atas nama Massai Jahri terletak di Kelurahan Bakung Kecamatan Telukbetung Barat Kota Bandar Lampung, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di buat di hadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn., namun dari seluruh luasan Sertifikat Hak Milik No. 1505/Bakung Penggugat tidak membeli secara keseluruhan. Tetapi hanya seluas 7740 M² dengan sisa bidang tanah kurang lebih 11.000 M²; Bahwa, dalil Penggugat yang menyatakan memperoleh bidang tanah bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli sedangkan bagi Tergugat II Intervensi menguasai bidang tanah berdasar Objek Sengketa bersumber dari lelang, oleh karena itu menurut Tergugat II Intervensi, sengketa tersebut adalah merupakan sengketa keperdataan, maka harus dibuktikan terlebih dahulu kepemilikan masing-masing pihak atas bidang tanah sengketa tersebut;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tidak memiliki Kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat dalil eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu dalil eksepsi tentang kewenangan Pengadilan yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dengan uraian pertimbangan hukum sebagai berikut;

Halaman 88 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa:

"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 per Undang-Undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa dari rumusan ketentuan Pasal 1 angka 10 dan Pasal 47 tersebut diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang memeriksa, memutus sengketa Tata Usaha Negara yang objeknya berupa Keputusan Tata Usaha Negara. Maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Objek Sengketa merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 adalah sebagai berikut:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarakan peraturan per Undang-Undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Menimbang, bahwa Perluasan makna Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan;

"...,Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-

Halaman 89 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. *Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggaraan negara lainnya;*
- c. *Berdasarkan ketentuan Per Undang-Undangan dan AUPB;*
- d. *Bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau;*
- f. *Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;"*

Menimbang, bahwa dari rumusan norma Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah terakhir kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dan rumusan perluasan makna Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan tersebut di atas yang berkaitan dengan aspek sifat norma sebuah keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata usaha Negara yang dapat diuji di Peradilan Tata Usaha Negara tidak hanya sebatas yang bersifat konkret, individual saja, melainkan juga mencakup keputusan administrasi pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha negara yang bersifat abstrak-individual, dan kongkret-umum. Selain dari pada itu perluasan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan aspek ketetapan tertulis yang mencakup juga tindakan faktual dan/atau tindakan administrasi pemerintahan;

Menimbang, bahwa Pengadilan akan menguraikan fakta hukum berdasarkan rangkaian alat bukti untuk dapat menilai perihal kompetensi absolut pengadilan ini, dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat melakukan pengikatan jual beli berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor: 01, tanggal 16 September 2019 yang di buat di hadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn., dimana Massai Jahri disebutkan sebagai Pihak Pertama/Penjual, dan Muzakir Syihab

Halaman 90 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



(Penggugat) sebagai Pihak Kedua/Pembeli dengan objek pengikatan yaitu sebidang tanah sebagian tanah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1505/Kel. Bakung seluas 7.740 M² dari luas keseluruhan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat tersebut adalah 18.740 M² (Bukti P-11 dan Bukti P-2=Bukti T-1);

2. Bahwa, Penggugat hendak mendaftarkan bidang tanah yang dari hasil perikatan jual beli dengan Massai Jahri berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Nomor 105/2020 tanggal 6 Maret 2020 (Bukti P-9);
3. Bahwa, Penggugat melalui Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn., telah melakukan pengecekan sertipikat berdasarkan dokumen Pengecekan Sertipikat yang diterbitkan tanggal 25 April 2024, dan hasilnya adalah terhadap pengecekan tersebut, bidang tanah diindikasikan adanya overlap dan mendapat rekomendasi menyelesaikan masalah/plotting ulang/reposisi melalui seksi survey dan pemetaan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung (Bukti P-10);
4. Bahwa, *Overlap* sebagaimana hasil pengecekan tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129 / Bkg, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 Tanggal 10 November 1994, Terbit Tanggal 22 November 1994, Dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan (Bukti T-4 = Bukti T II INT-1);
5. Bahwa, dasar penerbitan sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 1505 / Kel. Bakung yang diterbitkan pada tanggal 31 Juli 2018 pemegang hak tercatat atas nama Massai Jahri, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129 / Bkg yang diterbitkan pada tanggal 22 November 1994 (Objek Sengketa) menunjuk pada dokumen yang sama yaitu Surat Izin Pemakaian Tanah Negeri atas nama Djehari Nomor 1/1959 tanggal 2 Februari 1959 (Bukti T-7 = Bukti P-4) dan Surat Keterangan Hibah Atas Sebidang Tanah Berikut Tanam Tumbuhannya dari Djehari kepada Masai Bin Djehari tanggal 25 Februari 1962 (Bukti T-8 = Bukti P-5);
6. Bahwa, Objek Sengketa dahulu tercatat sebagai dalam Buku Tanah Nomor 519/TB Desa Kuripan yang diterbitkan tanggal 28 Desember 1979 dari pemegang hak pertama atas nama S. Bahari, yang kemudian

Halaman 91 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



beralih kepada pemegang hak berikutnya atas nama Heri Gatot Subroto dan dilakukan penggantian blanko dalam Buku Tanah Nomor 22/ Bkg, sehingga Buku Tanah Nomor 519/TB Desa Kuripan dimatikan (Bukti T-3);

7. Bahwa, kemudian Tergugat II Intervensi melakukan Jual Beli bidang tanah berdasarkan Buku Tanah Nomor 22/ Bkg, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179/6/TBB/1995 tanggal 8 Desember 1995 (Bukti T-6), dan selanjutnya dilakukan proses pendaftaran peralihan hak oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan dokumen sebagai berikut:
 - Surat Pendaftaran Peralihan Hak tanggal 8 Desember 1995 (Bukti T-9);
 - Surat Kuasa Pendaftaran Peralihan Hak tanggal 8 Desember 1995 (Bukti T-10);
8. Bahwa, pada tahun 1997 Tergugat II intervensi pernah mengajukan gugatan keperdataan terhadap Massai Jahri alias pungut terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan Massai Jahri terkait penghentian proyek pembangunan diatas bidang tanah yang dihentikan oleh Massai Jahri dengan alasan bahwa tanah tersebut dimiliki oleh keluarga besarnya, sehingga terhadap permasalahan tersebut Pengadilan Negeri tanjung Karang telah menjatuhkan Putusan Nomor 57/Pdt.G/1997/PN.TK, tanggal 6 Mei 1998 yang pada pokoknya menyatakan tindakan Massai Jahri dinyatakan sebagai tindakan melawan hukum (Bukti T II Int-5);
9. Bahwa, terhadap Putusan Nomor 57/Pdt.G/1997/PN.TK, tanggal 6 Mei 1998 diperkuat dengan Putusan Kasasi Nomor 323K/Pdt/1999 tanggal 16 Februari 2001 yang pada pokoknya menolak permohonan Kasasi yang diajukan Massai Jahri (Bukti T II Int-7);
10. Bahwa, Tergugat II Intervensi melakukan proses Cek Plot bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa karena ada indikasi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1505/Bakung atas nama Massai Jahri, peristiwa itu terjadi tanggal 24 November 2019 dimana Tergugat II Intervensi memberikan kuasa kepada Rusdi

Halaman 92 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Gunawan untuk mengurus proses Cek Plot tersebut di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung (*vide* keterangan Saksi Tergugat II Intervensi atas nama Rusdi Gunawan dan Suwandi dalam Berita Acara Sidang Tanggal 19 November 2024, serta Bukti T II Int-8);

11. Bahwa, dalam peristiwa Cek Plot tersebut pemegang Sertipikat Hak Milik 1505/Bakung atas nama Massai Jahri juga hadir dan menyaksikan namun tidak mau bertandatangan dalam dokumen Cek Plot tersebut (*vide* keterangan Saksi Tergugat II Intervensi atas nama Rusdi Gunawan serta keterangan Saksi Penggugat atas nama Massai Jahri, dalam Berita Acara Sidang Tanggal 19 November 2024);
12. Bahwa, Pengadilan telah melakukan Pemeriksaan Setempat dilokasi berdasarkan Objek Sengketa pada tanggal 12 November 2024 dan memperoleh hasil bahwa Penggugat, Tergugat, serta Tergugat Intervensi menunjukkan lokasi bidang tanah yang sama sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat, dan Gambar Situasi (Bukti T-17);
13. Bahwa, dalam persidangan tanggal 1 Oktober 2024 atas nama Massai Jahri selaku pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 1505/Kel. Bakung menyerahkan Surat tanggal 30 September 2024, Perihal Pernyataan Tidak Masuk Sebagai Pihak Dalam Perkara Nomor 20/G/2024/PTUN.BL (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 1 Oktober 2024);

Menimbang, bahwa dari rangkaian fakta-fakta hukum tersebut di atas menarik kesimpulan sebagai berikut:

Pertama : Bahwa dasar penerbitan sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 1505 / Kel. Bakung yang diterbitkan pada tanggal 31 Juli 2018 pemegang hak tercatat atas nama Massai Jahri, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1129 / Bkg yang diterbitkan pada tanggal 22 November 1994 (Objek Sengketa) menunjuk pada dokumen yang sama yaitu Surat Izin Pemakaian Tanah Negeri atas nama Djehari Nomor 1/1959 tanggal 2 Februari 1959, dan Surat Keterangan Hibah Atas Sebidang Tanah Berikut Tanam Tumbuhannya dari Djehari kepada Masai Bin

Halaman 93 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Djehari tanggal 25 Februari 1962;

Kedua : Bahwa, penguasaan bidang tanah oleh Penggugat didasarkan pada Pengikatan Jual Beli Nomor: 01, tanggal 16 September 2019 yang di buat di hadapan Notaris Anna Purnamasari, S.H.,M.Kn, yang lokasinya menunjuk sama dengan lokasi Objek Sengketa, dimana terhadap Pengikatan Jual Beli sejatinya belum terjadi peralihan hak, namun merupakan kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda *in cassu* bidang tanah sehingga perlu ditingkatkan pada Perjanjian Jual Beli;

Kedua : Bahwa, permasalahan penentuan siapa yang paling berhak atas bidang tanah tersebut belum pernah diselesaikan dalam penyelesaian sengketa keperdataan, sengketa yang timbul terkait Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Massai Jahri atas penghalangan proses pembangunan diatas bidang tanah tersebut oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Putusan Nomor 57/Pdt.G/1997/PN.TK, tanggal 6 Mei 1998 diperkuat dengan Putusan Kasasi Nomor 323K/Pdt/1999 tanggal 16 Februari 2001;

Menimbang, bahwa penilaian Kompetensi Absolut maka Pengadilan berpedoman pada 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, yang menjelaskan tentang unsur-unsur sengketa Tata Usaha Negara yang harus dipenuhi secara kumulatif. Bilamana suatu sengketa hendak digolongkan sebagai suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Adapun unsur-unsur tersebut sebagai berikut:

1. Timbul dalam bidang Tata Usaha Negara;
2. Sengketa terjadi antara orang atau badan hukum perdata melawan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di Pusat dan Daerah akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara;

Halaman 94 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Menimbang, bahwa unsur pertama yaitu timbul dalam bidang tata usaha negara dapat diartikan bahwa mewajibkan suatu keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa haruslah berisi tindakan hukum (*rechtshandelingen*) berdasarkan ketentuan hukum publik yang sifatnya Sepihak, Individual Dan Final, dan melahirkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, salah satu bentuknya adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret, Individual Dan Final disebut dengan *Beschikking*;

Menimbang, bahwa apabila Pengadilan mencermati keputusan Objek Sengketa, telah memenuhi unsur keputusan yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena bersifat konkret artinya keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan, bersifat individual Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun subjek hukum yang dituju, dan final, diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain. Dalam hal penerbitannya berdasarkan ketentuan hukum publik, yaitu berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan terkait pertanahan yang mengatur penerbitan sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah;

Menimbang, bahwa unsur kedua yaitu Sengketa Tata Usaha Negara terjadi antara Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dengan perorangan atau badan hukum perdata, terhadap sengketa *a quo* telah memenuhi unsur tersebut karena terjadi antara Penggugat sebagai perorangan melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, sebagai pajabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan keputusan Objek Sengketa. Berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum diatas gugatan Penggugat yang memohon batal keputusan Objek Sengketa memenuhi unsur secara kumulatif untuk diklasifikasikan sebagai sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa meskipun unsur sengketa Tata Usaha Negara, terpenuhi secara kumulatif namun Pengadilan memandang permasalahan pokok dari sengketa ini tidak berada dalam pembatalan Keputusan Objek Sengketa, sebagaimana terurai dalam Gugatan Penggugat;

Halaman 95 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum Pengadilan memandang perlu diperjelas terlebih dahulu siapa yang berhak atas kepemilikan bidang tanah karena Penggugat, serta Massai Jahri yang menguasai bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1505 / Kel. Bakung, yang diterbitkan pada tanggal 31 Juli 2018, dan Tergugat II Intervensi berdasarkan Objek Sengketa saling mengklaim bahwa dirinya yang paling berhak atas Kepemilikan bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sehingga Pengadilan berkesimpulan bahwa permasalahan Kepemilikan sebagai isu hukum utama dalam sengketa ini. Sehingga apabila inti permasalahan dapat diselesaikan terlebih dahulu yaitu perihal Kepemilikan tanah, maka akan menjawab pertanyaan hukum sesungguhnya hanya pihak yang berhak sajalah yang berhak atas penguasaan bidang tanah baik secara fisik maupun administrasinya;

Menimbang, bahwa sejalan dengan uraian pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan mempedomani Putusan Hakim terdahulu yang menjadi Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Pebruari 2001, dan Nomor 140 K/TUN/2003 Tanggal 8 Oktober 2003, dari Jurisprudensi tetap tersebut mengangkat Kaidah Hukum sebagai berikut:

“Meskipun sengketa terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tetapi jika dalam proses pembuktian perkara tersebut menyangkut adanya pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata“;

Menimbang, bahwa walaupun yang menjadi Objek Sengketa adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1129 / Bkg, Gambar Situasi Nomor 1142 / 94 Tanggal 10 November 1994, Terbit Tanggal 22 November 1994, Dengan Luas 12.020 M² Atas Nama Pemegang Hak Terakhir Iwan Mulyawan (Bukti T-2 = Bukti T II Int-1) yang memenuhi kualifikasi sebagai Objek Sengketa dalam Sengketa Tata Usaha Negara. Namun oleh karena terdapat permasalahan hukum tentang Kepemilikan (Keperdataan) antara Pihak Penggugat dengan Tergugat II

Halaman 96 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



Intervensi maka menjadi kewenangan Pengadilan Negeri secara absolut untuk menyelesaikan sengketa *a quo*, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut Pengadilan beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Pengadilan berkesimpulan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*, dan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Absolut beralasan hukum maka terhadap dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan tentang Pokok Perkaranya sebagai berikut;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan diterima maka terhadap Pokok Perkara tidak relevan lagi dipertimbangkan sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam sengketa ini, yang jumlahnya akan ditetapkan dalam Amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrijebewijs*) yang terbatas, sebagaimana yang terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 Jo. Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap semua alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan menjadi satu

Halaman 97 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



kesatuan dengan berkas perkaranya;

Memperhatikan, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah terakhir kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administratif, serta Peraturan Perundang-Undangan dan ketentuan hukum-hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

I. DALAMEKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang Kompetensi Absolut Pengadilan;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sejumlah Rp. 2.212.000 (Dua Juta Dua Ratus Dua Belas Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada hari Selasa tanggal 3 Desember 2024, oleh ANDRY ASANI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, RORY YONALDI, S.H., M.H., dan GAYUH RAHANTYO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada Para Pihak yang sekaligus dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada hari Selasa, tanggal 17 Desember 2024,

Halaman 98 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu VIELLYSON CARTAMA, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, dengan dihadiri secara elektronik oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

TTD

I. RORY YONALDI, S.H., M.H.

TTD

II. GAYUH RAHANTYO, S.H.

Hakim Ketua Majelis,

TTD

ANDRY ASANI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

VIELLYSON CARTAMA, S.H.

Halaman 99 dari 100 halaman Putusan Nomor 20/G/2024/PTUN.BL

Disclaimer

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



Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000
2. Biaya Proses/ATK	: Rp	200.000
3. Biaya Panggilan Penggugat/Tergugat	: Rp	152.000
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.700.000
5. Meterai	: Rp	20.000
6. Redaksi	: Rp	20.000
7. PNBP Panggilan Penggugat dan Tergugat	: Rp	20.000
8. PNBP Panggilan Pihak Ketiga	: Rp	20.000
9. Biaya Penjilidan	: Rp	50.000
		_____ +
Jumlah	: Rp.	2.212.000

(Dua Juta Dua Ratus Dua Belas Ribu Rupiah)