



P U T U S A N

Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa yang bersidang di gedung yang telah disediakan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor : 34 Bandung, telah menjatuhkan putusan, dalam sengketa antara :-----

N a m a : **H. ZACHRUDIN** ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;

Pekerjaan : Wiraswasta ;-----

Tempat Tinggal : Di Jalan Patriot Raya No. 81 – 84, Kelurahan Jakasampurna,
Kecamatan Bekasi Barat ;-----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada ;-----

1. DASE DHARMAYADI, S.H. ;-----

2. ARIFIN HARAHAP, S.H. ;-----

3. AAN MAULANA, S.H. ;-----

4. MUHAMMAD RIDWAN, S.H. ;-----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat,
Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum, berkantor di Dase
Dharmayadi, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Ki Hajar
Dewantara No. 57 Cikarang-Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus No : 086/KH/DD&A/VI/2017, tertanggal 13 Juni 2017;--

halaman 1 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



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

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT** ;-----

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

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**; berkedudukan di Jalan

Chairil Anwar No. 25, Bekasi 17113 ;-----

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

1. FATAHURI, S.H., M.H. ;-----

2. SUHUDI, A.Ptnh, M.H.;-----

3. SANTI CLARA SILAEN, S.H.;-----

4. YUNITA, S.H.;-----

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, berkedudukan di Jalan Jenderal Chairil Anwar No. 25 Bekasi 17113, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 88.32.75/600/VII/2017, tertanggal 19 Juli 2017 ;-----

UNTUK SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI : **TERGUGAT**
;-----

2. N a m a : **Ir. EKO SOESAMTO TJIPTADI** ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----

Pekerjaan : Karyawan Swasta ;-----

Tempat Tinggal : Pulo Permata sari Blok B. 3 No. 6, RT. 005, RW. 019,

Pekayon Jaya, Bekasi Selatan, Bekasi ;-----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada ;-----

1. JUNAWAN OMPUSUNGGU, S.H.,
M.H.;-----

2. REINHARD RAJAGUKGUK,
S.H.;-----

halaman 2 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



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

3. MANOGU SITUNGKIR, S.H.,
M.H.;-----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office " ARITONANG & SIRINGORINGO " beralamat Kantor Ruko Mega Grosir Cempaka Mas, Blok Q 15-16, Jalan Letjen Suprpto, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 18 Agustus 2017;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung :-----

Telah membaca :-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 93/PEN-DIS/2017/PTUN.BD, tertanggal 13 Juli 2017 tentang Penetapan Dismissal Proses ;-----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 93/Pen-MH/2017/PTUN.BDG, tertanggal 13 Juli 2017, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini ;-----
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 93/PEN.Pan.P/2017/PTUN.BDG, tertanggal 13 Juli 2017 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;-----
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 93/PEN.JSP/2017/PTUN-BDG, tertanggal 13 Juli 2017 tentang Penunjukan Juru Sita Pengganti ;-----

halaman 3 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung
Nomor : 93/Pen-PP/2017/PTUN.BDG, tertanggal 13 Juli 2017 tentang
Pemeriksaan Persiapan ;-----
- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung
Nomor : 93/Pen.HS/2017/PTUN.BDG, tertanggal 10 Agustus 2017 tentang
Penetapan Hari Sidang ;-----
- Putusan Sela Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG tentang masuknya Ir. EKO
SOESAMTO TJIPTADI sebagai pihak Tergugat II Intervensi ;-----
- Telah membaca berkas perkara dan mendengar keterangan dari para pihak di
persidangan;-----

-----TENTANG DUDUKNYA SENGKETA-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 12 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 12 Juli 2017, di bawah register perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG, dan telah dilakukan perbaikan formal gugatan pada tanggal 10 Agustus 2017, yang isi selengkapnya sebagai berikut : -----

I. OBJEK SENGKETA ;-----

Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesamto Tjiptadi ;-----

Objek Sengketa merupakan kewenangan TUN ;-----

1. Bahwa berdasar ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dimana disebutkan bahwa

halaman 4 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara adalah : " suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata " ;-----

2. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah sebuah Lembaga Pemerintah yang bertugas menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan. Sedangkan Kepala Kantor Pertanahan adalah bertindak selaku pemimpin tertinggi di wilayah Kota Bekasi yang bertugas sebagai pengendali operasional teknis. Dengan demikian benar Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah " Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara " sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

3. Bahwa merujuk pada pengertian dan definisi sebagaimana disebut dalam butir 1 tersebut di atas, maka Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah merupakan sebuah Surat Keputusan yang tertulis dan berisi penetapan (*beschikking*) dan langsung dinyatakan berlaku sejak diterbitkan dan dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*) ;-----

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi

halaman 5 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah bersifat kongkrit, individual dan final, sebab ;-----

- a. Sertipikat Hak Milik tersebut bersifat kongkrit karena objek yang disebutkan di dalam sertipikat tersebut nyata adanya, real, faktual, tidak abstrak, tetapi ada bentuknya, berwujud dan nyata-nyata menyebut secara tegas mengenai sertipikat hak milik, nomornya, lokasinya, luasnya, batas-batasnya, nama pemiliknya, tanggal diterbitkannya dan nomor dan tanggal Surat Ukur dan lain-lain sebagainya ;-----
- b. Sertipikat hak milik tersebut bersifat individual karena tidak ditujukan kepada masyarakat secara luas dan umum, tidak berlaku untuk orang lain ;-----
- c. Sertipikat hak milik tersebut bersifat final karena tidak dibutuhkan persetujuan dari instansi dan/atau lembaga lain, baik secara horizontal maupun vertikal. Dengan demikian Surat Keputusan ini menjadi definitif, sehingga menimbulkan akibat hukum ;-----

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara “ bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara “ dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang yurisdiksinya meliputi atau mencakup tempat kedudukan Tergugat adalah berwenang memeriksa dan memutus perkara ini ;-----

II. TENGGANG WAKTU ;-----

halaman 6 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini diterbitkan dan dikeluarkan oleh Tergugat, Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 M2, sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi ;-----
2. Bahwa objek sengketa sebagaimana disebutkan di atas diketahui oleh Penggugat pada saat pengecekan dan permohonan keterangan mengenai status Sertipikat Hak Milik tersebut di kantor Tergugat pada tanggal 6 Juli 2017 ;-----
3. Bahwa mengingat gugatan a quo Penggugat daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung hari Kamis, tanggal 12 Juli 2017, sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya atau diketahuinya Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi ;-----

III. KEPENTINGAN PENGUGAT YANG DIRUGIKAN ;-----

1. Bahwa dengan diterbitkannya dan dikeluarkannya Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No.

halaman 7 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi, telah menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada Penggugat ;-----

2. Bahwa Penggugat adalah benar sebagai pemilik yang sah dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi ;-----
3. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah sebagaimana disebutkan di atas bersesuaian dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi ;-----

IV. ALASAN-ALASAN GUGATAN ;-----

1. Bahwa Penggugat meminjam uang kepada PT. Bank Ratu dengan jaminan sertipikat objek sengketa di atas pada Tahun 1997, pada saat itu setelah perjanjian kredit berjalan terjadi krisis ekonomi yang sangat dahsyat sampai pemerintah melepaskan sistem nilai tukar tetap/Intervensi mengganti dengan sistem nilai tukar mengambang bebas tepatnya pada tanggal 14 Agustus 1997, sehingga nilai tukar dolar Amerika melejit dari Rp. 2.400,- sampai dengan Rp. 11.000,- bahkan sampai Rp. 14.700,- tanpa kecuali Penggugat tersapu oleh gelombang itu, sehingga tidak kuat bayar, kemudian Penggugat melakukan pengecekan kepada Notaris yang membuat Akta Hak Tanggungan tersebut. Menurut keterangan Notaris

halaman 8 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah ditemukan AJB dari Penggugat kepada Ir. Eko Ciptadi tanggal 29 Juni 1998 dengan Notaris/PPAT Adang Iskandar, S.H. dan setelah diketahui Adang Iskandar, S.H. ternyata saat itu Notaris tersebut telah meninggal kemudian digantikan oleh protokolnya Notaris/PPAT Eli Susanti, S.H., didapat keterangan bahwa Akta Peralihan tersebut dari Penggugat kepada Ir. Eko Ciptadi yang tertanggal 29 Juni 1998 tidak terdaftar dan Penggugat tidak pernah ketemu dan menghadap Notaris Adang Iskandar, S.H. untuk melakukan jual beli atas objek sengketa tersebut ;-----

2. Bahwa perbutan Tergugat menerbitkan sertipikat Hak Milik sebagaimana disebutkan di atas telah pula menimbulkan kesan seolah-olah tanah milik Penggugat dimiliki oleh pihak lain pada saat yang bersamaan. Sehingga menciptakan ketidak pastian kepada Penggugat selaku pemilik, dan pada akhirnya mengakibatkan kerugian yang bersifat materil maupun immaterial;
3. Bahwa Tergugat pada saat menertibkan dan mengeluarkan Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, berdasarkan kewenangan yang dimilikinya dapat dikualifikasikan sebagai melakukan pelanggaran yang disebut sebagai " *de tournament de pouvoir* " yakni Tergugat menggunakan kewenangannya menyimpang dari maksud dan tujuan tersebut, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 39, ayat (1) huruf b, angka 1 dan angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

halaman 9 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kewenangan yang dipergunakan oleh Tergugat untuk menerbitkan dan mengeluarkan Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, telah secara jelas dan nyata bertentangan dengan Pasal 40, ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, karena sudah sepatutnya Tergugat mengetahui bahwa Penggugat telah terdaftar di Kantor Tergugat sebagai pemilik sertipikat sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. Dengan demikian tidak beralasan jika Tergugat tidak mengetahui tentang status hukum bidang tanah tersebut ;-----
5. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, juga bertentangan dengan Pasal 24, Pasal 37 dan 38 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Yakni " Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jalur jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan permufakatan hal lainnya, kecuali pemindahan melalui hak lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku " dan Pasal 38 yakni " Pembuatan akta

halaman 10 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu " dimana Tergugat dengan kewenangannya telah lalai untuk meneliti bukti-bukti peralihan dari Penggugat kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi dan untuk keabsahan peralihan tersebut para pihak dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi datang langsung kepada Pejabat yang melakukan peralihan tersebut ;-----

6. Bahwa Penggugat menguasai dan/atau memiliki sebidang tanah seluas 370 m² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi adalah berdasarkan bukti Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², atas nama Zachrudin (Penggugat) terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, yang dikuasi sejak tahun 1993 sampai saat dan didirikan bangunan-bangunan permanen ;-----
7. Bahwa Penggugat tetap menguasai bidang tanah tersebut secara fisik dengan cara Penggugat membuat pagar dan bangunan-bangunan diatas tanah tersebut ;-----
8. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan dan mengeluarkan sertipikat tersebut sejatinya sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya yang diatur dalam Pasal 45 ayat (1) huruf c, yakni : " kepala kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebasan hak, jika syarat dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau

halaman 11 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap " selain itu bertentangan pula dengan Pasal 136 ayat (2), angka (2) yakni " Permohonan izin peralihan hak atas tanah memuat keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yaitu ; a. status hak atas tanahnya, b. Letak, batas-batas dan luasnya, c. Jenis tanah (Pertanian/non pertanian), rencana penggunaan tanah ;-----

9. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan dan mengeluarkan Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi tersebut telah pula menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya kepada Tergugat selaku pemilik dan pemegang hak yang terdaftar di kantor Tergugat yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena itu pula secara jelas dan nyata bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 1999 tentang penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas kolusi, korupsi dan nepotisme khususnya asas kepastian hukum dan asas kecermatan formal ; -----

Berdasarkan hal-hal sebagaimana kami uraikan di atas kami memohon yang mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan untuk menindak lanjuti gugatan ini dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutus perkara sebagai berikut ;-----

V. PETITUM ;-----

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

halaman 12 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah Surat Keputusan Tata Usaha yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi ;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 24 Agustus 2017 sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 24 Agustus 2017, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ;-----

I. DALAM EKSEPSI ;-----

KOMPETENSI ABSOLUT ;-----

1. Bahwa dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah bahwa Penggugat mengaku sebagai pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna, Gambar Situasi No. 12796/1993 tanggal 08 Oktober 1993, luas 370 m² atas nama Ir. Eko Soesanto Tjiptadi ;-----
2. Bahwa pada gugatan poin II.2 Penggugat mendalilkan mengetahui Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08 November 1993, Gambar Situasi No. 12026/1993 tanggal 10 Oktober 1993, luas 370 m² atas nama Zachrudin beralih menjadi atas nama Ir. Eko Soesanto Tjiptadi adalah pada saat pengecekan dan permohonan keterangan mengenai status Sertipikat Hak Milik tersebut pada tanggal 06 Juli 2017 ;-----

halaman 13 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas adalah tidak benar dan bohong, karena sebenarnya Penggugat sudah mengetahui bahwa sertifikat atas namanya telah berubah menjadi atas nama Ir. Eko Soesanto Tjiptadi tahun 2011 hal ini terbukti pada tahun 2011 Saudara Zachrudin (Penggugat) telah menggugat secara perdata di Pengadilan Negeri Bekasi kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi dan PT Bank Ratu serta Kantor Pertanahan Kota Bekasi, dengan obyek gugatan Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna teregister perkara No. 164/Pdt.G/2011/PN.Bks ;-----
4. Bahwa karena Penggugat telah mengetahui terjadi peralihan/perubahan nama dari Zachrudin kepad Ir. Eko Soesanto Tjiptadi sudah 6 (enam tahun) yang lalu maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari telah terlampaui, sehingga gugatan Penggugat telah lewat waktu ;-----
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna berdasarkan Akta Jual Beli No. 415/96/BKS-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998 yang dibuat oleh Adang Iskandar, S.H., Notaris/PPAT untuk wilayah Kecamatan Bekasi Selatan, telah beralih dari Sdr. Zachrudin menjadi Ir. Eko Soesanto Tjiptadi, yang berarti secara keperdataan telah berubah kepemilikan dari Saudara Zachrudin menjadi Ir. Eko Soesanto Tjiptadi, apabila Penggugat tidak mengakui kepemilikan/hak keperdataan Ir. Eko Soesanto Tjiptadi, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri, karena yang berhak mengadili masalah keperdataan adalah Pengadilan Negeri Bekasi ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat, dan hal-hal lain yang dikemukakan dalam Eksepsi haruslah dianggap selengkapnyanya termasuk dalam pokok perkara ;-----

halaman 14 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan pencatatan pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna, Gambar Situasi No. 12796/1993 tanggal 08 Oktober 1993 pertama kali terdaftar atas nama Ny. Malvia Raharti, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 513/138/BKS/1989 tanggal 14 Maret 1989 yang dibuat oleh Soedirja, S.H. Notaris wilayah Kecamatan Jakasampurna beralih kepada Zachrudin ;-----
3. Bahwa kemudian terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna atas nama Zachrudin tersebut dipasang Hipotik Pertama pada PT. Bank Subentra, berdasarkan Akta Hipotik tanggal 12 Maret 1996 No. 64/II/Bekasi Selatan/1996 yang dibuat oleh Purnamawati Santosa, Notaris/PPAT untuk wilayah Kecamatan Bekasi Selatan ;-----
4. Bahwa kemudian diroya berdasarkan permohonan Roya dari PT. Bank Subentra tanggal 13 Mei 1997 No. 08/es/Roya/V/1997 atau Hipotik Pertama No. 252/1996 yang membebani Hak Milik 2013/Jaka Sampurna ;-----
5. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan I pada PT. Bank Ratu berdasarkan Akta tanggal 14 Mei 1997 No. 09/Bekasi Selatan/1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Christine Sabaria Sinaga, S.H. Notaris/PPAT untuk Wilayah Kecamatan Bekasi Selatan dan diroya pada berdasarkan permohonan Roya dari PT. Bank Ratu tanggal 14 Juni 1999 No. 064 A/LG/KP/VI/98 atas Hak Tanggungan Peringkat I No. 1540/1998 yang membebani Milik 2013/Jaka Sampurna ;-----
6. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juni 1998 No. 415/96/Bks Selatan/1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Adang Iskandar, S.H., Notaris/ PPAT untuk wilayah Kecamatan Bekasi Selatan, beralih dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi ;-----
7. Bahwa terdapat catatan permohonan SKTPT berdasarkan surat tanggal 28 Februari 2001 No. 6301/194/BPN/2001 oleh Prof. Dr. Mariam Barus, S.H.

halaman 15 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan maksud untuk mengetahui alat-alat yang di kuasai/dimiliki EX
Dibitur PT. Bank Ratu ;-----

8. Bahwa kemudian terdapat pemblokiran berdasarkan surat dari Polda Metro
Direktorat Reserse Kriminal Umum tanggal 29 September 2009 No.
B/7639/IX/2009/Ditreskrim, perihal pemblokiran ;-----

9. Surat dari Bob Jubri, Direktur Investigasi DPD SPR No. 213/PENI-JAS/DPP-
SPRI/IX/2014 tanggal 30 September 2014, perihal permohonan Perjanjian
tertulis terdapat catatan ada surat dari Pl. Tobing, S.H., M.H. dan Suhardi,
S.H. tanggal 02 Mei 2016 No. 206/TSTP/V-16, perihal permohonan
pemblokiran;-----

Bahwa peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna,
Gambar Situasi No. 12796/1993 tanggal 08 Oktober 1993, luas 370 m², yang
semula tercatat atas nama Zachrudin menjadi atas nama Ir. Eko Soesanto Tjiptadi
berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juni 1998 No. 415/96/Bks Selatan/1998
yang dibuat oleh dan dihadapan Adang Iskandar, S.H. Notaris/ PPAT untuk wilayah
Kecamatan Bekasi Selatan, merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat
berwenang dan sudah mengacu pada peraturan perundang-undangan yang
berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :
3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada
Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara a
quo dengan amar sebagai berikut :-----

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

1. Menerima dalil-dalil Eksepsi Tergugat ;-----
2. Menolak dalil-dalil yang disampaikan Pengugat ;-----

halaman 16 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

a. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;-----

b. Menyatakan sah proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08 November 1993, Gambar Situasi No. 12026/1993 tanggal 10 Oktober 1993, luas 370 m² atas nama Ir. Eko Soesanto Tjiptadi karena perolehannya ;-----

c. Mewajibkan kepada Penggugat membayar biaya perkara ;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban/Tanggapannya tertanggal 30 Agustus 2017 sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 30 Agustus 2017, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ; -----

DALAM

EKSEPSI :-----

I. TENGGANG WAKTU 90 hari sudah terlewati :-----

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatan angka II.2 bahwa objek sengketa (SHM No 2013/Jakasampurna tanggal 09-11-1993 Gambar Situasi No 12796/1993 tanggal 08-10-1993, luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir Eko Soesanto Tjiptadi) diketahui oleh Penggugat pada saat pengecekan dan permohonan keterangan mengenai status SHM tersebut di kantor Tergugat pada tanggal 6 Juli 2017 ;-----
2. Bahwa Penggugat kemudian mendalilkan dalam gugatan angka II.3 bahwa gugatan *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan PTUN Bandung hari Kamis, tanggal 12 Juli 2017, sesuai ketentuan Pasal 55 UU No 5 Tahun 1986

halaman 17 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang PTUN, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya atau diumumkan atau diketahuinya SHM No 2013/Jakampurna tanggal 08-11-1993, Gambar Situasi No 12026/1993 tanggal 10-10-1993, luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jl Patriot No 81-84 RT 03/03 Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi ;-----

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Penggugat angka II.2-3 tersebut di atas, karena mengada-ada dan penuh rekayasa. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 835K/Pdt/2014 tanggal 20 Oktober 2014 jo Putusan PT Bandung No 458/Pdt/2015 tanggal 13 Desember 2012 jo Putusan PN Bekasi No 164/Pdt.G/2011/PN.Bks tanggal 20 Pebruari 2012, terbukti Penggugat dan Linda Christina Patty (istri Penggugat) telah mengetahui adanya pencatatan peralihan hak atas objek sengketa tersebut dari Penggugat kepada Ir Eko Soesanto Tjiptadi (Tergugat II Intervensi). Bahwa gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Bekasi register No 164/Pdt.G/2011/PN.Bks tersebut telah diregister pada tanggal 12 - 4 - 2011;-----
4. Bahwa disamping itu, pada tahun 2006, Penggugat dengan suratnya tertanggal 24 November 2006 mengajukan kebijaksanaan kepada Tim Likuidasi PT Bank Ratu (DL) perihal Permohonan Kebijaksanaan, dimana Penggugat mengakui sebagai “eks tanah milik kami” yang terletak di Jalan Patriot. Bahwa atas rencana pengosongan eks tanah milik Penggugat tersebut, maka Penggugat memohon kebijaksanaan “uang tali asih” ;-----
5. Kemudian berdasarkan surat dari Linda Christina Patty (istri Penggugat), tanggal 21-10-2008, mengakui pada tahun 1998, tanggal 29 – 6 – 1998 telah menandatangani Akte Jual Beli kepada pegawai Bank Ratu bernama Ir

halaman 18 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eko Soesanto Tjiptadi. Dalam suratnya tersebut, istri Penggugat bernama Linda Christina Patty (Penggugat dalam perkara No. 92/G/2017/PTUN-Bdg) telah mengakui pernah mengajukan permohonan untuk membeli kembali dan juga memohon kompensasi ;-----

6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, terbukti Penggugat telah mengetahui adanya peralihan hak dan pencatatan peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi sejak tanggal 29 – 6 – 1998 atau setidaknya sejak tanggal 21-8-2008 atau sejak tanggal 24 November 2006 atau setidaknya sejak tanggal 12-4-2011 atau sejak tahun 2011;-
7. Bahwa berhubung Penggugat “sudah mengetahui” adanya pencatatan peralihan hak milik No 2013/Jakasampurna dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi telah 19 (Sembilan belas) tahun atau setidaknya sudah lebih dari 6 tahun yang lalu maka tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak diketahui atau diterima atau diumumkan sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU No 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU No 51 Tahun 2009 tentang PTUN, telah terlampaui ;-----
8. Bahwa sehubungan dengan pencatatan peralihan hak milik No 2013/Jakasampurna dari Penggugat kepada Ir Eko Soesanto Tjiptadi yang didasarkan pada AJB No 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998 yang dibuat di hadapan Adang Iskandar, S.H., PPAT untuk seluruh Kecamatan Kabupaten Bekasi, dan telah dicatatkan peralihan hak tersebut pada tanggal 11-12-1998, maka SHM No 2013/Jaksampurna saat ini adalah milik Tergugat II Intervensi. Bahwa bilamana Penggugat tidak mengakui peralihan hak atau kepemilikan tersebut maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No 835K/Pdt/2014 tanggal 20 Oktober 2014 jo Putusan PT Bandung No 458/Pdt/2015 tanggal 13 Desember 2012 jo Putusan PN Bekasi No 164/Pdt.G/2011/PN.Bks tanggal 20 Pebruari 2012 tersebut ;-----

halaman 19 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti Pengadilan Tata Usaha Negara atau PTUN Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena merupakan wewenang Peradilan Umum ;--

II. KOMPETENSI ABSOLUT : SENGKETA KEPEMILIKAN/KEPERDATAAN ;-----

1. Bahwa memperhatikan dan mencermati gugatan dalam perkara *a quo*, dengan objek sengketa adalah SHM No 2013/Jakasampurna tanggal 09-11-1993 Gambar Situasi No 12796/1993 tanggal 08-10-1993, luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir Eko Soesanto Tjiptadi, adalah terkait sengketa keperdataan ;-----
2. Bahwa pokok/inti perkara sesungguhnya adalah adanya peralihan, yaitu adanya Jual Beli dengan AJB No 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Adang Iskandar, S.H., PPAT untuk seluruh Kecamatan Kabupaten Bekasi, antara Penggugat dengan Ir. Eko Soesanto Tjiptadi (Tergugat II Intervensi). Bahwa dalil Penggugat "... telah ditemukan AJB dari Penggugat kepada Ir Eko Soesanto Tjiptadi tanggal 29 Juni 1998 dengan Notaris/PPAT Adang Iskandar, S.H. dan setelah diketahui Adang Iskandar, S.H. ternyata Notaris tersebut telah meninggal ..." (*vide*: gugatan angka IV.1 halaman 4) ;-----
3. Bahwa pokok perkara "pencatatan peralihan" atau "pencatatan berdasarkan AJB No 415/96/Bks-Selatan/1998" tersebut seakan-akan dipermasalahkan, padahal sengketa peralihan hak milik atau peralihan hak adalah termasuk sengketa keperdataan yaitu sengketa kepemilikan hak atas tanah yang oleh Tergugat dicatatkan atas nama Tergugat II Intervensi sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas bidang tanah dimaksud, sedangkan dipihak lain Penggugat merasa adalah pemilik bidang tanah tersebut, dan karenanya sesuai ketentuan hukum yang berlaku, permasalahan yang terlebih dahulu

halaman 20 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus diselesaikan adalah berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang merupakan Kompetensi Absolut dari Peradilan Umum ;-----

4. Bahwa mengingat inti atau pokok permasalahan adalah berkaitan dengan sengketa kepemilikan atas bidang tanah (HM No 2013/Jakasampurna) yang atasnya terbit pencatatan peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi yang diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan objek gugatan dalam perkara ini, maka menurut hukum sengketa kepemilikan atas tanah tersebut harus diputus terlebih dahulu oleh Peradilan Umum, sehingga pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara ini yang menggugat pembatalan pencatatan peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi yang kepemilikannya dipermasalahkan adalah gugatan yang prematur sehingga beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat harus ditolak, karena merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadilinya ;-----

5. Bahwa siapa yang berhak atas bidang tanah atau sah tidaknya peralihan SHM No 2013/Jakasampurna berdasarkan AJB No 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Adang Iskandar, S.H., Notaris/PPAT di semua Kecamatan Kabupaten Bekasi, merupakan kajian lengkap keperdataan yang berada di luar kewenangan PTUN Bandung untuk memeriksa dan mengadilinya dan oleh karenanya beralasan untuk mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi ini ;-----

6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon agar majelis hakim yang mulia memutuskan menolak gugatan Penggugat karena bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi ;-----

halaman 21 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa mohon agar dalil-dalil dalam Eksepsi dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini;-
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan angka III.1, III.2, dan III.3 halaman 2-3 karena tidak berdasar. Bahwa sejak menandatangani AJB No. 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998, maka Penggugat bukan lagi pemilik bidang tanah HM No 2013/Jakasampurna. Tidak ada kerugian Penggugat, justru Penggugat sudah untung menerima uang sewa dari penyewa tanah milik Tergugat II Intervensi. Bahwa bidang tanah HM No 2013/Jakasampurna tersebut sejak tanggal 29 Juni 1998 telah menjadi milik Tergugat II Intervensi dan telah dicatat peralihannya kepada Tergugat II Intervensi pada tanggal 11-12-1998 dan telah diserahkan kepada PT Bank Ratu berdasarkan Akta Pernyataan dan Kuasa No 61, 63 dan 65 tertanggal 29 Juli 2005 ;-----
4. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil Penggugat angka IV.1 halaman 4 karena tidak berdasar ;-----

Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi sudah menandatangani AJB No 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Adang Iskandar, S.H., PPAT untuk seluruh wilayah Kabupaten Bekasi. Bahwa hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan dari ex Debitur Zachrudin (Penggugat) tertanggal 6 Mei 1998 yang menyatakan akan menyelesaikan kewajiban hutang dengan menjual Jaminan dan bersedia menandatangani AJB dan surat-surat lain yang diperlukan ;-----

-

Kemudian adanya Surat Penggugat kepada Tim Likuidasi PT Bank Ratu (DL) tanggal 12 Oktober 2005, di mana Penggugat mengakui bahwa objek perkara telah diambil alih oleh PT Bank Ratu, dan Penggugat

halaman 22 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menawar tanah objek sengketa tersebut akan dibeli kembali oleh
Penggugat;-----

Kemudian Penggugat melalui suratnya kepada Tim Likuidasi PT
Bank Ratu (DL) tertanggal 24 November 2006 menyatakan bahwa “kami
tidak memiliki hak lagi atas tanah tersebut” ;-----

Selanjutnya Surat Linda Christina Patty tertanggal 21-10-2008 yang
menyatakan bahwa pada tanggal 29 Juni 1998 dengan itikad baik telah
menandatangani Akta Jual Beli kepada pegawai Bank Ratu bernama Ir. Eko
Soesanto Tjiptadi. Dalam surat tersebut Istri dari Penggugat meminta uang
Kompensasi Rp 200.000.000,00 agar mengosongkan tanah milik PT Bank
Ratu (a/n: Ir Eko Soesanto Tjiptadi tersebut) ;-----

Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan KABUPATEN
BEKASI, Nomor : 509/300-32.16/XI/2011 tanggal 07 November 2011,
Perihal: AJB No 415/96/Bks.Selatan/1998, 416/97/Bks.Selatan/1998,
417/98/Bks.Selatan/1998 dan 418/99/Bks.Selatan/1998, tanggal 29 Juni
1998, menerangkan bahwa AJB tersebut merupakan alas hak yang
dipergunakan sebagai dasar peralihan hak ke atas nama Ir. Eko Soesanto
Tjiptadi ;-----

Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi
No: 07.32.75/600/I/2012 tertanggal 12 Januari 2012, menyatakan :-----

Berdasarkan data yang ada pada kami, keberadaan Akta Jual Beli tersebut
adalah :-----

- a. Akta Jual Beli No: 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998, pada
tanggal 11 Desember 1998 telah tercatat sebagai dasar peralihan hak
atas Hak Milik No 2013/Jakasampurna dari Zachrudin kepada Insinyur
Eko Soesanto Tjiptadi;-----

halaman 23 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Jual Beli No: 416/97/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998, pada tanggal 15 Pebruari 1999 telah tercatat sebagai dasar peralihan hak atas Hak Milik No 1565/Jakasampurna dari Linda Christina Patty kepada Insinyur Eko Soesanto Tjiptadi;-----
- c. Akta Jual Beli No: 417/98/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998, pada tanggal 15 Pebruari 1999 telah tercatat sebagai dasar peralihan hak atas Hak Milik No 1840/Jakasampurna dari Linda Christina Patty kepada Insinyur Eko Soesanto Tjiptadi ;-----
- d. Akta Jual Beli No: 418/99/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998, pada tanggal 15 Pebruari 1999 telah tercatat sebagai dasar peralihan hak atas Hak Milik No 1564/Jakasampurna dari Linda Christina Patty kepada Insinyur Eko Soesanto Tjiptadi ;-----

Bahwa dengan demikian maka sejak tanggal 29 Juni 1998 telah terjadi “peralihan” HM No 2013/Jakasampurna tersebut dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi. Dengan demikian dalil gugatan angka IV.2 halaman 4 juga harus ditolak karena tidak berdasar ;-----

5. Bahwa dalil gugatan angka IV.3 halaman 5 harus ditolak karena tidak berdasar. Bahwa Peralihan Hak Milik No. 2013/Jaksampurna dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi adalah SAH dan mengikat sejak tanggal 29 Juni 1998, dan peralihan hak tersebut tidak pernah dibatalkan oleh lembaga peradilan yang berwenang untuk itu. Dengan demikian, Tergugat pada saat menerbitkan dan mengeluarkan SHM No 2013/Jakasampurna tgl 09-11-1993 Gambar Situasi No 12796/1993 tgl 08-10-1993, luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir Eko Soesanto Tjiptadi sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB). Tergugat tidak terbukti menyalahgunakan wewenang atau menggunakan kewenangannya

halaman 24 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyimpang dari maksud dan tujuan kewenangan tersebut diberikan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum padanya. Bahwa AJB No 415/96/Bks-Selatan/1998 tgl 29 Juni 1998 yang dibuat di hadapan Adang Iskandar, S.H., PPAT untuk wilayah Kab. Bekasi, telah dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat 1 PP No 24 Tahun 1997, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Sertipikat HM No. 2013/Jakasampurna tersebut berada pada PT Bank Ratu, dan berdasarkan Surat Ex Debitur (Penggugat) tertanggal 6 Mei 1998, yang meminta agar dilakukan Jual Beli atas HM No. 2013/Jakasampurna dan HM No. 1564, 1565 dan 1840/Jakasampurna, maka PT Bank Ratu menunjuk Tergugat II Intervensi selaku Pembeli dari Penggugat selaku penjual atas HM No. 2013/Jakasampurna tersebut dan tertuang dalam AJB No. 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998. Asli SHM No. 2013/Jakasampurna sudah ditunjukkan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut dihadapan PPAT ;-----

6. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan angka IV.4 karena tidak berdasar. Bahwa PPAT telah menyampaikan Akta Jual Beli yang dibuatnya yaitu Akta Jual Beli No. 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998 kepada Tergugat, terbukti dengan dicatatnya peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi, tanggal 11 Desember 1998, terbukti saat ini SHM No. 2013/Jakasampurna Gambar Situasi No 12796/1993 tanggal 08-10-1993, luas 370 m², telah beralih menjadi atas nama Ir Eko Soesanto Tjiptadi (Tergugat II Intervensi) ;-----
7. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil gugatan angka IV.5 halaman 5-6, karena tidak berdasar ;-----

Bahwa penerbitan SHM No. 2013/Jakasampurna tanggal 8-11-1993, Gambar Situasi No 12026/1993 tanggal 10-10-1993, luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir Eko Soesanto Tjiptadi, terletak di Jalan Patriot No. 81-84 Kelurahan Jakasampurna, Kota Bekasi,

halaman 25 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 24, 37 dan 38 PP 24 Tahun 1997, dimana dalam Akta Jual Beli No 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998 tersebut saat dihadapan PPAT tersebut telah dibuktikan dengan menunjukkan Asli bukti Hak yang ada, kemudian telah dibuatkan Akta Jual Beli tersebut, dan dihadiri oleh Para Pihak dan Saksi-saksi tertulis dalam AJB tersebut. (Bandingkan: Surat-surat Penggugat dan istri Penggugat dalam dalil angka 4 Jawaban Pokok Perkara diatas) ;-----

8. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil gugatan angka IV.6 karena tidak berdasar dan mengada-ada ;-----

Bahwa Tergugat II Intervensi adalah Pemilik tanah HM No. 2013/Jakasampurna tersebut, sedangkan Penggugat dengan itikad buruk telah menyewa-nyewakan tanah milik Tergugat II Intervensi kepada pihak lain (penyewa). Penggugat tidak benar bertempat tinggal di Jalan Patriot No 81-84 RT 03/03 Kelurahan Jaksampurna, Kota Bekasi, karena berdasarkan penjelasan Jaksa Penuntut Umum Kejari Bekasi Kota, alamat Penggugat sudah tidak diketahui lagi ;-----

Bahwa Penggugat dan istri Penggugat sudah dilaporkan ke Polda Metro Jaya, dan telah divonis bersalah oleh Mahkamah Agung RI dalam putusan No: 20K/Pid/2012 tanggal 29 Maret 2012, dimana Penggugat dan istrinya dinyatakan telah terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana "PENYEROBOTAN TANAH MILIK ORANG LAIN SECARA BERSAMA-SAMA". Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa I (Zachrudin) dan Terdakwa II (Linda Christina Patty) dengan pidana penjara masing-masing selama 8 (delapan) bulan penjara ;-----

Bahwa berdasarkan Surat Kejaksaan Negeri Bekasi, No. Print: 586/O.2.25/Epp.3/02/2014 tanggal 4 Pebruari 2014, perihal: Surat Perintah Pelaksanaan Putusan Pengadilan, Surat Kejaksaan Negeri Bekasi, No: B-

halaman 26 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50/O.2.25/Epp.3/02/2014 tanggal 21 Pebruari 2014, perihal : Panggilan Terpidana (Untuk Zachrudin dan Linda Christina Patty), Surat Kejaksaan Negeri Bekasi kepada Kapolresta Bekasi Kota, No: R-20//O.2.25/Epp.3/02/2014 tanggal 28 Pebruari 2014, perihal: Bantuan Pencarian/Penangkapan an H. Zachrudin dan Hj. Linda Christina Patty, Surat Kejaksaan Negeri Bekasi Kota No: R-21/O.2.25/Epp.3/02/2014 tanggal 28 Pebruari 2014, perihal: Bantuan Pencarian/Penangkapan terpidana an Zachrudin dan Linda Christian Patty, dan Surat Kejaksaan Negeri Bekasi Kota No: B-4634/O.2.25/Epp.3/09/2014 tanggal 16 September 2014, serta Surat Kaspidum Kejaksaan Negeri Bekasi Kota No: B-1109/O.2.25/Epp.1/03/2017 tanggal 03 Maret 2017, perihal: Permohonan Eksekusi atas Putusan MA RI No: 20K/Pid/2012 tanggal 29 Maret 2012 jo putusan No. 112/Pid/2011/PT.Bdg tanggal 25 April 2011 jo No: 520/Pid.B/2010/PN.Bks tanggal 4 Nopember 2010, dimana terbukti Penggugat tidak pernah ditemukan di tempat alamat sebagaimana dalil Penggugat dalam angka IV ;-----

Bahkan berhubung Penggugat dan istrinya masih menyewakan bidang tanah HM No. 2013/Jakasampurna milik Tergugat II Intervensi, yang sejak tahun 2005 sudah diserahkan kepada PT Bank Ratu (DL), maka Para Penghuni Sutiman, dkk, termasuk Hj Linda Christina Patty istri Penggugat kembali dilaporkan ke Polresta Bekasi dengan Laporan Polisi No: LP/1157/K/V/2016/SPKT/Resta Bekasi Kota tanggal 18 Mei 2016.

Bahwa dengan demikian terbukti Penggugat tidak bertempat tinggal di lokasi tanah HM No. 2013/Jakasampurna Jalan Patriot No. 81-84 Jakasampurna tersebut ;-----

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka IV.7 harus ditolak karena tidak beralasan. Penggugat tidak menguasai bidang tanah tersebut tetapi menyewakan kepada pihak-pihak namun pihak penyewa tersebut tidak

halaman 27 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki bukti sewa sehingga dibuatkan Laporan Polisi No:
LP/1157/K/V/2016/SPKT/Resta Bekasi Kota tanggal 18 Mei 2016 tersebut ;-

Bahwa Penggugat saat ini adalah buronan Kejaksaan Negeri Bekasi Kota, berdasarkan Surat Perintah Pelaksanaan Putusan Pengadilan namun Penggugat dan istri Penggugat tidak pernah ditemukan di area HM No. 2013/Jakasampurna Jalan Patriot No 81-84 Bekasi tersebut ;-----

Bahwa bangunan pagar sudah ada sejak tahun 1997, dan bangunan yang ada adalah bangunan liar tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ;-----

10. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil gugatan angka IV.8 halaman 6 – 7, karena tidak berdasar ;-----

Bahwa Tindakan Tergugat menerbitkan dan mengeluarkan Sertifikat tersebut sudah sesuai dengan ketentuan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana syarat untuk pendaftaran peralihan hak sudah lengkap dan sesuai dengan ketentuan PP No 24 Tahun 1997 tersebut, termasuk sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat 1 huruf c dan Pasal 136 ayat 2 angka 2 ;-----

11. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil gugatan angka IV.9 halaman 7, karena tidak berdasar ;-----

Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan dan mengeluarkan SHM No 2013/Jakasampurna tanggal 09-11-1993 Gambar Situasi No 12796/1993 tanggal 08-10-1993, luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir Eko Soesanto Tjiptadi terletak di Jalan Patriot No 81-84 RT 03/03 Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, sudah tepat karena dilakukan berdasarkan Akta peralihan hak yaitu Akta Jual Beli No 415/96/Bks-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998, dibuat dihadapan Adang Iskandar, S.H., PPAT seluruh wilayah Kabupaten Bekasi. (Pada saat itu (1993), bidang tanah HM No 2013/Jakasampurna tersebut

halaman 28 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih termasuk wilayah Kabupaten Bekasi, dimana kemudian berubah menjadi masuk wilayah Kota Bekasi) ;-----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas terbukti pencatatan peralihan hak dari Zachrudin (Penggugat) kepada Ir Eko Soesanto Tjiptadi (Tergugat II Intervensi) sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan azas-azas umum pemerintahan yang baik sebagaimana tertuang dalam UU No. 28 Tahun 1999, yaitu Azas Kepastian Hukum, Tertib Penyelenggaraan Negara, Kepentingan Umum, Keterbukaan, Proporsionalitas, Profesionalitas, dan Akuntabilitas ;-----

Bahwa berdasarkan fakta, bukti dan hal-hal yang telah diuraikan di atas, sangat berdasar untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan putusan sebagai berikut :-----

PETITUM :-----

DALAM

EKSEPSI :-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Atau: Bilamana majelis hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;-----

halaman 29 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 06 September 2017 di persidangan tanggal 06 September 2017, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 20 September 2017 di persidangan tanggal 20 September 2017, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal 13 september 2017 di persidangan tanggal 13 september 2017 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali yang tidak ada aslinya, bukti mana telah diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 9 yaitu :-----

- Bukti P – 1 : Buku Tanah Hak Milik No : 2013/Jakasampurna, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Luas 370 M2 (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) (Foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----
- Bukti P – 2 : Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama H. Zachrudin, tahun 2011, Luas tanah 190 M2 (Foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----
- Bukti P – 3 : Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama H. Zachrudin, tahun 2011, Luas tanah 490 M2 (Foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----
- Bukti P – 4 : Akta Pengakuan Hutang karena fasilitas pinjaman rekening Koran No. 64, tanggal 14 Mei 1997 (foto copy sesuai dengan

halaman 30 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- aslinya) ;-----
- Bukti P – 5 : Akta Pengakuan Hutang karena fasilitas pinjaman rekening Koran No. 65, tanggal 14 Mei 1997 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P – 6 : Perjanjian Kredit No. 154/PK/PRK/KP/V/97, tanggal 14 Mei 1997 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P – 7 : Perjanjian Kredit Nomor : 155/PK/PTA/KP/V/97, tanggal 14 Mei 1997 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P – 8 : Surat Pemberitahuan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Ely Susanti, SH.,MH Nomor : 16/ES/PPAT/VIII/2009, tanggal 25 Agustus 2009, Perihal Pemberitahuan (foto copy sesuai dengan yang dilegalisir) ;-----
- Bukti P – 9 : Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi mengenai kedudukan AJB No. 415/1996/Bekasi Selatan, No. 416/1997, No. 417/1997 dan AJB 418/1997 (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali yang tidak ada aslinya, bukti mana telah diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 13 yaitu :-----

- Bukti T – 1 : Foto Copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No : 164/PDT.G/2011/PN.Bks, tanggal 20 Februari 2011 (Foto copy sesuai dengan asli salinan) ;-----
- Bukti T – 2 : Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 458/PDT/2012/PT.Bdg Jo. No : 164/Pdt.G/2011/PN.Bks, tanggal 13 Desember 2012 (Foto copy sesuai dengan asli salinan) ;-----
- Bukti T – 3 : Foto copy turunan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 835/K/Pdt/2014 jo No : 164/Pdt.G/2011, tanggal 20 Oktober 2014 (foto copy sesuai dengan salinan) ;-----
- Bukti T – 4 : Asli Surat dari Polri daerah Metro Jaya Direktorat Reserse

halaman 31 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kriminal Umum No : B/7636/IX/2009/Dit.Reskrimum, tanggal 29 September 2009, Perihal Bantuan pemblokiran sertipikat (fofo copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 5 : Asli Surat dari Dewan Pimpinan Pusat Serikat Pers Republik Indonesia (DPP. SPRI) No. 213/PENJ-JAS/DPP-SPRI/IX/014, tanggal 30 September 2014, Perihal permohonan penjelasan tertulis (fofo copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 6 : Asli Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi No : 03.32.75/600/II/2015, tanggal 8 Januari 2015, Perihal permohonan penjelasan tertulis (fofo copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 7 : Buku Tanah hak Milik No. 2013/Jakasampurna, Surat Ukur tanggal 8 Oktober 1993, Nomor : 12796/1993, Luas 370 M2, atas nama Ir. Eko Soesanto Tjiptadi (fofo copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 8 : Sertipikat Hipotik Nomor : 252/1996 atas nama PT. Bank Subentra berkedudukan di Jakarta (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 9 : Surat permohonan Roya tanggal 13 Mei 1997, No. 08/CS/Roya/V/97 dari PT. Bank Subentra (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 10 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 1540/1997 atas nama PT. Bank Ratu, berkedudukan di Jakarta (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 11 : Surat permohonan Roya tanggal 19 Juni 1998, No. 064 A/LG/KP/98, dari PT. Bank Ratu Kantor Jakarta Pusat (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T – 12 : Surat tanggal 07 November 2011 Nomor. 509/300-32.16/XI/2011 dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (foto copy

halaman 32 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai

dengan

aslinya) ;-----

Bukti T – 13 : Surat tanggal 12 Januari 2012 Nomor. 07.32.75/600/I/2012 dari

Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi (foto copy sesuai dengan

aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil

jawabannya/Tanggapannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti

surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan

kecuali yang tidak ada aslinya, bukti mana telah diberi tanda T.II.Int - 1 sampai

dengan T.II.Int - 53 yaitu :-----

Bukti T.II.Int – 1 : Surat Pernyataan H. Zachrudin (Penggugat), tanggal 6

Mei 1998 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 2 : Akta Jual Beli Nomor : 415/96/Bks-Selatan/1998, tanggal

29 Juni 1998 (foto copy sesuai dengan salinan asli) ;-----

Bukti T.II.Int – 3 : Sertipikat Hak Milik Nomor 2013/Jakasampurna atas

nama Ir. Eko Soesanto Tjiptadi (foto copy sesuai dengan

aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 4 : Akta Pernyataan dan Kuasa No. 65, tanggal 29 Juli 2015

dibuat dihadapan Titiek Irawati S, SH, Notaris di Jakarta

(foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 5 : Akta Kuasa Jual Nomor : 66, tanggal 29 Juli 2005 dibuat

dihadapan Titiek Irawati S, SH, Notaris di Jakarta (foto

copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 6 : Surat H. Zachruddin kepada Tim Likuidasi PT. Bank Ratu

Likuidasi, tanggal 12 Oktober 2005 (foto copy sesuai

dengan

aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 7 : Surat H. Zachruddin kepada Tim Likuidasi Bank Ratu

(Dalam Likuidasi), tanggal 24 November 2006 (foto copy

sesuai dengan aslinya);-----

halaman 33 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II.Int – 8 : Surat Linda Christina Patty, tanggal 21-10-2008 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T.II.Int – 9 : Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor : 509/300-32.16/XI/2011, tanggal 07 November 2011, Perihal : AJB No. 415/96/BKS.Selatan/1998, AJB No. 416/97/BKS.Selatan/1998, AJB No. 417/98/BKS.Selatan/1998, AJB No. 418/99/BKS.Selatan/1998, tanggal 29 Juni 1998 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T.II.Int – 10 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor : 07.32.75/600/II/2012, tanggal 12 Januari 2012 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T.II.Int – 11 : Putusan Mahkamah Agung R.I No : 20 K/PID/2012, tanggal 29 Maret 2012 (foto copy sesuai dengan salinan asli) ;-----
- Bukti T.II.Int – 12 : Salinan Putusan Mahkamah Agung R.I No : 835 K/PDT/2014, tanggal 20 Oktober 2014 (foto copy sesuai dengan salinan aslinya) ;-----
- Bukti T.II.Int – 13 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No : 458/Pdt/2012/PT.Bdg, tanggal 13 Desember 2012 (foto copy sesuai dengan salinan aslinya) ;-----
- Bukti T.II.Int – 14 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No : 164/Pdt.G/2011/PN.Bks, tanggal 20 Februari 2012 (foto copy sesuai dengan salinan aslinya) ;-----
- Bukti T.II.Int – 15 : Surat LGD LOUGUED Law Firm & Co No : 022/LGD/XII/06/AN/GL, tanggal 12 Desember 2006 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T.II.Int – 16 : Surat LGD LOUGUED Law Firm & Co No : 063/LGD/V/07/AN/GL, tanggal 11 Juni 2007 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T.II.Int – 17 : Surat Tim Likuidasi PT. Bank Ratu (DL) No. 378/BRDL/VIII/2007, tanggal 23 Agustus 2007, Perihal

halaman 34 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya Pengosongan tanah/asset PT. Bank Ratu (DL) yang terletak di Jalan Patriot Raya No. 81, RT. 03, RW. 03, Jakasampurna, Bekasi Barat (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti T.II.Int – 18 : Surat LGD LOUGUED Law Firm & Co No : 080/LGD/VIII/07/AN/GL, tanggal 27 Agustus 2007, Perihal Jawaban Surat PT. Bank Ratu (dalam Likuidasi) No. 378/BRDL/VIII/2007, tanggal 23 Agustus 2007 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 19 : Surat LGD LOUGUED Law Firm & Co No : 082/LGD/X/07/AN/GL, tanggal 1 Oktober 2007, (foto copy sesuai dengan aslinya);-----

Bukti T.II.Int – 20 : Surat Tim Likuidasi PT. Bank Ratu (DL) No. 488/BRDL? XI/2007, tanggal 13 November 2007 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 21 : Surat Panggilan Terpidana, atas nama H. Zachrudin, tanggal 11 Juni 2013, surat panggilan dialamatkan ke Jalan Patriot RT. 03/03, Jakasampurna (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 22 : Surat Panggilan Terpidana, atas nama Hj. Linda Christina Patty, tanggal 11 Juni 2013 surat panggilan dialamatkan ke Jalan Patriot RT. 03/03, Jakasampurna (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 23 : Surat Panggilan Terpidana, atas nama H. Zachrudin, tanggal 11 Juni 2013, surat panggilan dialamatkan ke Jalan Painan RT. 03/04, Kelurahan Kranji, Bekasi Barat (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 24 : Surat Panggilan Terpidana, atas nama Hj. Linda Christina Patty, tanggal 11 Juni 2013 surat panggilan dialamatkan

halaman 35 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke Jalan Painan RT. 03/04, Kelurahan Kranji, Bekasi Barat

(foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 25 : Surat Kejaksaan Negeri Bekasi No. Print :

586/O.2.25/Epp.3/02/2014, tanggal 4 Februari 2014, Surat

Perintah Pelaksanaan Putusan Pengadilan (foto copy

sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti T.II.Int – 26 : Surat Kejaksaan Negeri Bekasi No : B.-

50/O.2.25/Epp.3/02/2014, tanggal 21 Februari 2014,

Panggilan Terpidana Zachrudin, (foto copy sesuai dengan

foto

copy) ;-----

Bukti T.II.Int – 27 : Surat Kejaksaan Negeri Bekasi No : B.-

50/O.2.25/Epp.3/02/2014, tanggal 21 Februari 2014,

Panggilan Terpidana, Linda Christina Patty (foto copy

sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti T.II.Int – 28 : Surat Kejari Bekasi kepada Kapolresta Bekasi Kota, No :

R-20/O.2.25/Epp.3/02/2014, tanggal 28 Februari 2014,

Perihal : Bantuan Pencarian/Penangkapan an. H.

Zachrudin dan Hj. Linda Christina Patty (foto copy sesuai

dengan foto

copy) ;-----

Bukti T.II.Int – 29 : Surat Kejari Bekasi kepada Kapolresta Bekasi Kota, No :

R-21/O.2.25/Epp.3/02/2014, tanggal 28 Februari 2014,

Perihal : Bantuan Pencarian/Penangkapan an. H.

Zachrudin dan Hj. Linda Christina Patty (foto copy sesuai

dengan foto

copy) ;-----

Bukti T.II.Int – 30 : Surat Kasipidum Kejaksaan Negeri Bekasi Kota No : B-

1109/O.2.25/Epp.1/03/2017, tanggal 03 Maret 2017,

Perihal : Permohonan Eksekusi atas Putusan MA RI No :

halaman 36 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 K/Pid/2012, tanggal 29 Maret 2012, Jo Putusan No :

112/Pid/2011/PT.Bdg, tanggal 25 April 2011, Jo Putusan

No : 520/Pid.B/2010/PN.Bks, tanggal 4 November 2010

(foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 31 : Surat Pernyataan ZULFANI, tanggal 9 Desember 2008,
pada intinya menjelaskan bahwa Zulfani adalah penyewa
dan bersedia meninggalkan tanah milik PT. Bank Ratu (DL)

(foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 32 : Surat Pernyataan MUDHAR, tanggal 9 Desember 2008

(foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 33 : Surat Pernyataan HATAMIN alias AMIN, tanggal 9
Desember 2008 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 34 : Surat Pernyataan SUKRI, tanggal 9 Desember 2008 (foto
copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 35 : Surat Pernyataan HERU RITYANTO, tanggal 9 Desember
2008 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 36 : Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No :
LP/1157/K/V/2016/SPKT/Resta Bekasi Kota, tanggal 18
Mei 2016 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 37 : Surat Kasat Reskrim Polres Metro Bekasi Kota, No :
B/2980/XII/2016/Restro Bks Kota, tanggal 16 Desember
2016, Perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil
Penyidikan (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 38 : Surat Kasat Reskrim Polres Metro Bekasi Kota, No :
B/942/IV/2017/Restro Bks Kota, tanggal 12 April 2017,
Perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil
Penyidikan (SP2HP) (foto copy sesuai dengan aslinya) ;---

Bukti T.II.Int – 39 : Surat Bank Ratu (DL) Nomor : 019/BRDL/I/2015, tanggal
13 Januari 2005, Perihal Somasi (foto copy sesuai dengan
foto
copy) ;-----

halaman 37 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T.II.Int – 40 : Surat Bank Ratu (DL), No. 600/BRDL/XI/2006, tanggal 01 Nopember 2006, Perihal Pengosongan Aset milik PT. Bank Ratu yang terletak di Jalan Patriot No. 81 Kp. Dua, Kel – Jakasampurna, Bekasi (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti T.II.Int – 41 : Surat J&R Law Office, Nomor : 041/J&R/IV/2015, tanggal 19 April 2016, Perihal : Himbauan Agar Seluruh Penghuni Meninggalkan Tanah Milik PT. Bank Ratu (DL) di Jalan Patriot No. 81 RT.03/03, Jakasampurna – Kota Bekasi (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 42 : Surat J&R Law Office, Nomor : 044/J&R/IV/2016, tanggal 27 April 2016, Perihal : Somasi (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 43 : Surat J&R Law Office, Nomor : 046/J&R/V/2016, tanggal 03 Mei 2016, Perihal : Somasi ke - 2 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 44 : Surat J&R Law Office, Nomor : 048/J&R/V/2016, tanggal 10 Mei 2016, Perihal : Somasi ke - 3 (terakhir) (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----

Bukti T.II.Int – 45 : Foto spanduk dilarang Masuk ke lokasi objek sengketa di Jalan Patriot No. 81, RT.03/03, Jakasampurna, Kota Bekasi foto tampak depan (bangunan darurat dan liar) (foto tanggal 6 April 2016 (foto copy sesuai dengan print out) ;-----

Bukti T.II.Int – 46 : Foto spanduk dilarang Masuk ke lokasi objek sengketa di Jalan Patriot No. 81, RT.03/03, Jakasampurna, Kota Bekasi foto tampak depan (atas Bangunan darurat liar) (foto tanggal 6 April 2016 (foto copy sesuai dengan print

halaman 38 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

out) ;-----

-

Bukti T.II.Int – 47 : Foto spanduk dilarang Masuk ke lokasi objek sengketa di Jalan Patriot No. 81, RT.03/03, Jakasampurna, Kota Bekasi foto tampak depan (Samping kiri tanah objek sengketa) (foto tanggal 6 April 2016 (fofo copy sesuai dengan print out) ;-----

Bukti T.II.Int – 48 : Foto dalam lokasi objek sengketa di jalan Patriot No. 81 RT. 03/03, jakasampurna, Kota Bekasi (foto tanggal 6 April 2016) foto tampak dalam (fofo copy sesuai dengan print out) ;-----

-

Bukti T.II.Int – 49 : Foto spanduk Pengumuman dilarang masuk lokasi objek sengketa foto tanggal 6 April 2016, foto tampak pintu masuk sisi kiri objek sengketa (fofo copy sesuai dengan print out) ;-----

Bukti T.II.Int – 50 : Foto spanduk Pengumuman dilarang masuk lokasi objek sengketa foto tanggal 6 April 2016, foto tampak pagar sisi kiri tanah objek sengketa (fofo copy sesuai dengan print out) ;-----

-

Bukti T.II.Int – 51 : Foto spanduk Pengumuman dilarang masuk lokasi objek sengketa foto tanggal 6 April 2016, foto tampak pagar sisi kiri sebelah tanah objek sengketa (fofo copy sesuai dengan print out) ;-----

Bukti T.II.Int – 52 : Foto spanduk Pengumuman dilarang masuk lokasi objek sengketa foto tanggal 5 April 2016, foto tampak pintu masuk sisi kiri (berbatasan dengan rumah Ketua RW) (fofo copy sesuai dengan print out) ;-----

Bukti T.II.Int – 53 : Surat Bank Ratu No : 064 A/LG/KP/VI/98, tanggal 19 Juni

halaman 39 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998, Perihal : Roya Hak Tanggungan Atas SHM No.

2013/Jakasampurna (foto copy sesuai dengan aslinya) ;----

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 6 Oktober 2017, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di Lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa yang terletak di Jalan Patriot Raya RT. 03, RW. 03, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, yang isi lengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat selain mengajukan pembuktian dengan surat, Penggugat juga telah mengajukan (dua) orang saksi ;-----

1. Saksi bernama MUSTAREH, Pada pokoknya saksi menerangkan sebagai berikut:-----

- Saksi menyatakan sebagai Ketua RW dari tahun 2015 sampai dengan sekarang ;-----
- Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat sekitar kurang lebih tahun 1990, dulunya sebagai tetangga dengan saksi, serta berada di lingkungan yang sama ;-----
- Saksi menyatakan bahwa luas tanah Penggugat dari depan sampai belakang kurang lebih 2.700 m² ;-----
- Saksi menyatakan bahwa tidak mengetahui alas hak atas kepemilikan tanah dari Penggugat ;-----
- Saksi menyatakan bahwa kenal dengan H. Sutiman sebagai pengontrak di lokasi objek sengketa dan membayar uang sewa kepada bu Linda, isteri dari Penggugat ;-----
- Saksi menyatakan bahwa bu Linda sebagai penerima uang sewa, namun tinggalnya tidak di lokasi tanah objek sengketa ;-----

halaman 40 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menyatakan bahwa Penggugat dulunya sekitar tahun 1989/1990 dikenal sebagai bos mikrolet, namun memasuki Tahun 2000 usahanya bangkrut ;-----
- Saksi menyatakan bahwa hanya mendapat informasi dari orang lain kalau Penggugat meminjam uang ke Bank Sumitra lalu di Take Over ke Bank Ratu ;----
- Saksi menyatakan bahwa tanah Penggugat dari depan sampai ke belakang semuanya dianggunkan ke Bank ;-----
- Saksi menyatakan tidak kenal dengan Ir. Eko, serta menyatakan bahwa Ir. Eko tidak pernah datang ke lokasi objek tanah sengketa ;-----
- Saksi menyatakan bahwa pernah bertemu dengan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi pada saat menyerahkan berkas-berkas putusan dalam rangka memberi kabar ada putusan Pengadilan ;-----
- Saksi menyatakan tidak mengetahui masalah Penggugat di Pengadilan Negeri Bekasi ;-----
- Saksi menyatakan bahwa mikrolet yang sekarang berada di lokasi objek sengketa adalah milik dari para Pengontrak ;-----
- Saksi menyatakan bahwa pernah lihat ada pemasangan spanduk di tembok tanah lokasi objek sengketa dan terhadap pemasangan spanduk tersebut ada reaksi dari para pengontrak, lalu para pengontrak datang ke kantor RW ;-----

2. Saksi bernama RAMA WARDANA, Pada pokoknya saksi menerangkan sebagai berikut
:-----

- Saksi menyatakan bekerja di Kantor Kelurahan dari tahun 2008 sampai sekarang sebagai tenaga honorer di bagian ekonomi dan bangunan, mengenai pajak ;-----

halaman 41 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat sudah lama ;-----
- Saksi menyatakan bahwa Penggugat pernah cerita tentang tanah objek sengketa, bahwa Penggugat pernah pinjam ke Bank Sumitra lalu di take over ke Bank Ratu dan sertifikat tersebut di balik nama ;-----
- Saksi menyatakan bahwa pernah bertanya kepada Penggugat apakah pernah ada jual beli terhadap sertifikat yang dianggunkan tersebut, atas pertanyaan tersebut Penggugat menyatakan tidak pernah ada jual beli ;-----
- Saksi menyatakan bahwa mengenai Pajak Bumi dan Bangunan masih atas nama Penggugat (H. Zachrudin) ;-----
- Saksi menyatakan bahwa tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Penggugat yang belum dibayar masih ada lima tahun belum terbayar ;-----
- Saksi menyatakan bahwa belum pernah ada yang datang dari pihak Bank Ratu maupun pak Ir. Eko ke tanah lokasi objek sengketa ;-----
- Saksi menyatakan pernah bertemu dengan Penggugat dan menurut keterangan, Penggugat tinggal di Depok ;-----
- Saksi menyatakan bahwa pernah melihat di lokasi objek sengketa di pasang spanduk oleh Tergugat II Intervensi ;-----
- Saksi menyatakan bahwa yang tinggal di lokasi objek sengketa sekarang ini adalah yang mengontrak kepada Penggugat dan ke bu Linda ;-----
- Saksi menyatakan bahwa pernah dengar bahwa Penggugat meminjam uang ke Bank sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;-----
- Saksi menyatakan bahwa Pengugat tidak pernah cerita kepada saksi sehubungan cicilan pinjaman yang bermasalah ;-----

halaman 42 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi dalam persidangan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan secara patut untuk hal tersebut;-----

Menimbang bahwa, Pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 1 November 2017 yang disampaikan dalam persidangan tanggal 1 November 2017 ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang belum tercantum dalam putusan dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM-----

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut oleh Tergugat adalah Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m², sebatas pencatatan peralihan dari Zachrudin kepada Ir. Eko Soesanto Tjiptadi (*vide* bukti T II Int-3 yang identik dengan bukti P-1 = bukti T-7). Untuk selanjutnya dalam putusan ini disebut sebagai objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 24 Agustus 2017, sedangkan Tergugat II Intervensi telah

halaman 43 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan jawaban tertanggal 30 Agustus 2017 yang di dalamnya selain memuat jawaban dalam pokok perkara juga memuat adanya eksepsi-eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-9 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta bernama Mustareh dan Rama Wardana;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-13 dan tidak mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan secara patut untuk hal tersebut, sedangkan Tergugat II Intervensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T.II.Int - 1 sampai dengan bukti T.II.Int - 53 dan tidak mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan secara patut untuk hal tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka sebelum mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok sengketanya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ; -

I. DALAM EKSEPSI ;-----

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat pada pokoknya memuat mengenai eksepsi kompetensi absolut ;-----

Menimbang, bahwa selain eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi juga telah menyampaikan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Eksepsi tenggang waktu 90 hari sudah terlewati ;-----

halaman 44 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi kompetensi absolut : sengketa kepemilikan/keperdataan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi tersebut, Penggugat telah menyampaikan bantahan dalam Replik tertanggal 06 September 2017, yang pada pokoknya menolak seluruh Eksepsi dan jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta tetap pada dalil-dalil gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang telah dibantah oleh Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka menurut pendapat Majelis Hakim, eksepsi-eksepsi tersebut adalah termasuk dalam kategori eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi lain sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, eksepsi terhadap kewenangan absolut dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, hal ini bermakna pemutusan terhadap permasalahan kewenangan absolut pengadilan dapat dijatuhkan setiap saat termasuk dalam putusan akhir bersama dengan pokok sengketa ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, mengenai eksepsi lain hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, Majelis Hakim mengambil sikap terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk diputus

halaman 45 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersamaan dengan pokok sengketa setelah melewati proses pembuktian di persidangan agar dapat ditemukan kebenaran materiil atas sengketa *a quo* sesuai dengan asas *dominus litis* vide Pasal 100 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi kompetensi absolut, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa sengketa dalam perkara *in litis*, diajukan Para Penggugat karena diterbitkannya suatu surat keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa (*vide* bukti T II Int-3 yang identik dengan bukti P-1 = bukti T-7) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menjawab apakah objek sengketa *a quo* merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara atau kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri, maka yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu adalah, apakah yang menjadi kewenangan atau kompetensi absolut dari masing-masing lembaga peradilan tersebut;-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*" sedangkan pada Pasal 50 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum menyebutkan *Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama* ; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 dan Pasal 50 Undang-Undang : 2 Tahun 1986 di atas telah jelas memberikan batasan kewenangan bagi masing-masing Badan Peradilan sehingga dari

halaman 46 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan tersebut dapat diketahui tolak ukur objek pemeriksaan dari masing-masing lembaga Peradilan, yaitu untuk Pengadilan Tata Usaha Negara objek pemeriksaannya adalah sengketa Tata Usaha Negara, sedangkan untuk Pengadilan Negeri objek pemeriksaannya adalah Perkara pidana dan perkara perdata ; -----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguji apakah sengketa *a quo* merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa perdata, Majelis Hakim berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang memberikan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata (kepemilikan), yang meliputi;-----

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara ;-----
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara ;-----

halaman 47 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau ;-----
- d. Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan Penggugat merasa kepentingannya dirugikan karena Penggugat merupakan pemilik yang sah dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m² terletak di Jalan Patriot Jaya No. 81-84, RT. 003/003, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi (Objek sengketa). Pada tahun 1997 Penggugat meminjam uang kepada PT. Bank Ratu dengan jaminan sertipikat *a quo* dan terhadap sertipikat tersebut Tergugat telah melakukan pencatatan peralihan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Ir. Eko Soesanto Tjiptadi (Tergugat II Intervensi). Setelah Penggugat melakukan pengecekan Akta Hak Tanggungan, ditemukan bahwa AJB dari Penggugat kepada Ir. Eko Soesanto Ciptadi tanggal 29 Juni 1998 dengan Notaris/PPAT Adang Iskandar, S.H. dan saat ini Notaris/PPAT Adang Iskandar, S.H. telah meninggal dunia digantikan protokolnya Notaris/PPAT Eli Susanti, S.H., dan dari Notaris/PPAT Eli Susanti, S.H. diperoleh keterangan bahwa Akta Peralihan dari Penggugat kepada Ir. Eko Soesanto Ciptadi tertanggal 29 Juni 1998 tidak terdaftar dan Penggugat tidak pernah ketemu dan menghadap Notaris Adang Iskandar, S.H. untuk melakukan jual beli atas objek sengketa tersebut ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa :-----

halaman 48 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor : 2013 Desa Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m² ;
- P-6 berupa surat perjanjian kredit Nomor : 154/PK/PRK/KP/V/97 tanggal 14 Mei 1997 ;-----
- P-8 berupa Surat Nomor : 16/ES/PPAT/VIII/2009 tertanggal 25 Agustus 2009 yang ditujukan kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah Kota Bekasi dan ditandatangani oleh Elly Susanti, S.H., M.H. ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam posita jawaban eksepsinya masing-masing mengemukakan pada pokoknya Sertipikat Hak Milik No. 2013/Jakasampurna berdasarkan Akta Jual Beli No. 415/96/BKS-Selatan/1998 tanggal 29 Juni 1998 yang dibuat oleh Adang Iskandar, S.H., Notaris/PPAT untuk wilayah Kecamatan Bekasi Selatan, telah beralih dari Sdr. Zachrudin menjadi Ir. Eko Soesanto Tjiptadi, yang berarti secara keperdataan telah berubah kepemilikan dari Saudara Zachrudin menjadi Ir. Eko Soesanto Tjiptadi, apabila Penggugat tidak mengakui kepemilikan/hak keperdataan Ir. Eko Soesanto Tjiptadi, maka menurut hukum sengketa kepemilikan atas tanah tersebut harus diputus terlebih dahulu oleh Peradilan Umum maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri, karena yang berhak mengadili masalah keperdataan adalah Pengadilan Negeri Bekasi ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti bertanda bukti T-7 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor : 2013 Desa Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m² atas nama Ir Eko Soesanto Tjiptadi, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti bertanda T II Int-2 berupa Akta Jual Beli Nomor : 415/96/Bks-Selatan/1998 antara H. Zachrudin dengan Ir Eko Soesanto Tjiptadi:-----

halaman 49 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak dan bukti-bukti yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan yang menjadi persoalan hukum dari gugatan Penggugat terhadap objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2013 Desa Jakasampurna tanggal 08-11-1993 Gambar Situasi No. 12026/1993, tanggal 10-10-1993, Luas 370 m² (objek sengketa) dan dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut oleh Tergugat bukan mengenai prosedur penerbitannya melainkan sebatas tindakan Tergugat yang melakukan pencatatan peralihan hak pada objek sengketa tersebut yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa (bukti T II Int-3 yang identik dengan bukti P-1 = bukti T-7) diperoleh fakta hukum bahwa pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat didasarkan pada adanya jual beli yang dituangkan dalam Akta tanggal 29-6-1998 No. 415/96/Bks-Selatan/1998 oleh Adang Iskandar, S.H. Notaris/PPAT untuk wilayah Kec. Bekasi Selatan sebagaimana bukti T II Int-2 ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pencatatan peralihan didasarkan pada adanya peralihan hak dengan cara jual beli dan dengan adanya bukti berupa Akta Jual Beli yang tidak diakui oleh Penggugat sebagaimana dalil gugatannya dan keterangan saksi Penggugat bernama Rama Wardana, maka terdapat persoalan hukum terkait jual beli tersebut dan untuk menguji apakah tindakan administrasi Tergugat yang telah melakukan pencatatan peralihan/balik nama pada Sertipikat objek sengketa dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku atau asas-asas umum pemerintahan yang baik harus terlebih dahulu diuji peralihan haknya sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli yang menjadi dasar pencatatan peralihan. Apabila dalam peralihan hak tersebut terdapat dugaan adanya perbuatan pidana karena Penggugat mendalilkan tidak pernah ketemu dan menghadap Notaris Adang Iskandar, S.H. untuk melakukan jual beli atas objek

halaman 50 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa maka hal tersebut harus diuji melalui pemeriksaan pidana dan untuk membuktikan adanya cacat dalam perjanjian jual beli maka Akta Jual Beli yang menjadi dasar pencatatan peralihan hak harus diuji terlebih dahulu dalam pemeriksaan perkara perdata dan keseluruhan permasalahan tersebut bersinggungan dengan persoalan Pidana dan persoalan perdata yang merupakan kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Tergugat dan Tergugat II Intervensi bertanda bukti T-1 = T II Int – 14, bukti T-2 = T II Int – 13 dan bukti T-3 = T II Int 12 berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 164/Pdt.G/2011/PN.Bks, salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 458/Pdt/2012/PT.Bdg dan salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 835 K/Pdt/2014 diperoleh fakta bahwa persoalan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi pernah diperiksa dalam persidangan perkara perdata tetapi pertimbangan Majelis Hakim Perdata belum sampai pada substansi permasalahan hukum jual beli karena Pengadilan Negeri Bekasi dinyatakan tidak berwenang mengadili perkara tersebut, dan selain bukti-bukti tersebut Majelis Hakim tidak menemukan bukti bahwa persoalan hukum Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sengketa *a quo* telah diuji atau dengan kata lain telah melalui proses persidangan lebih lanjut di Pengadilan Negeri dan telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat permasalahan Jual Beli tanah dalam Sertipikat Hak Milik sebagai dasar kepemilikan Para Pihak, maka Majelis Hakim berpendapat terlepas dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, dan petitum gugatan Penggugat adalah petitum dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat

halaman 51 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa hal-hal yang berkaitan dengan pembuktian peralihan hak secara faktual merupakan kewenangan peradilan lain untuk memeriksa dan mengujinya, sehingga merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang memberikan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata, khususnya huruf c, satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak yang murni merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum dalam sengketa Perdata sehingga hanya dapat diselesaikan dengan norma (kaidah) hukum privat ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena objek dalam sengketa ini merupakan suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara maka melekat kepadanya Asas *Presumptio Iustae Causa* yang menyatakan bahwa setiap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara harus dianggap benar dan dapat dilaksanakan sampai dengan adanya Putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, namun demikian oleh karena pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan Sistem Publikasi Negatif maka permasalahan hukum tersebut adalah sangat penting untuk diselesaikan terlebih dahulu sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melakukan pengujian terhadap keabsahan prosedur penerbitan objek sengketa, dan oleh karena Peradilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut beralasan hukum untuk diterima;-----

-

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut diterima, maka dalil-dalil eksepsi Tergugat maupun

halaman 52 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

II. DALAM POKOK SENGKETA;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut dinyatakan diterima, maka dalil-dalil yang menyangkut pokok sengketa tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dan gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*) ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan ;-----

Menimbang, bahwa dengan merujuk ketentuan Pasal 80 jo. Pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, segala dalil-dalil dan surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan telah diperiksa secara teliti oleh Majelis Hakim dan digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum sepanjang ada relevansinya dengan sengketa *a quo*, sedangkan untuk dalil-dalil dan surat-surat bukti yang tidak relevan tetap terlampir dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait;-----

-----MENGADILI :-----

halaman 53 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI;-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut ;-----
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini ;-----

II. DALAM POKOK SENGKETA;-----

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*); -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.750.000,00 (Lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Kamis, tanggal 2 November 2017 oleh kami **JULIAH SARAGIH, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DANAN PRIAMBADA, S.H., M.H.** dan **RETNO NAWANGSIH, S.H., M.H.** masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 23 November 2017 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **SAGIYO, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat ;-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

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

JULIAH SARAGIH, S.H., M.H.

halaman 54 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG



RETNO NAWANGSIH, S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI,

SAGIYO, S.H.

Rincian biaya perkara No : 93/G/2017/PTUN-BDG ;

- | | | |
|-------------------------|-------|--------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | : Rp. | 30.000,00 |
| 2. ATK | : Rp. | 125.000,00 |
| 3. Pangilan-pangilan | : Rp. | 75.000,00 |
| 4. Pemeriksaan Setempat | : Rp. | 5.500.000,00 |
| 5. Redaksi | : Rp. | 5.000,00 |
| 6. Leges | : Rp. | 3.000,00 |

halaman 55 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Materai Penetapan : Rp. 6.000,00

8. Materai : Rp. 6.000,00

Jumlah :Rp 5.750.000,00

(Lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

halaman 56 dari 56 Putusan Perkara Nomor : 93/G/2017/PTUN-BDG

Disclaimer

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