



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor: 122/G/2018/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 dilangsungkan di Gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung, telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara: -----

**SINTA HUTASOIT**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kusuma

Timur Raya No. 154, Rt. 004, Rw. 020, Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi ;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Nopember 2018 memberikan kuasa kepada Jonny Hutahaen, S.H., dan Robert Sirait, S.H., keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada Law Office Jonny Hutahaen & Partners, berkantor di Ruko Mall Klender Jalan I Gusti Ngurah Rai Blok B.3 No. 25, Jakarta Timur ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;-----

### M E L A W A N

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di

Komplek Lippo Cikarang Jalan Daha Blok B.4 Cikarang, Bekasi ;----

Dalam hal ini bersadarkan Surat Kuasa Khusus No. 1172/SK/XII/2018, tanggal 14 Desember 2018, memberikan kuasa kepada :-----

-

1 Riyanto S. Tosse, S.SiT., M.S.i : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian

Halaman 1 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Jahidin, S.H.

Pertanahan pada Kantor

Pertanahan Kabupaten

Bekasi ;-----

: Kepala Sub Seksi

Penanganan Sengketa,

Konflik dan Perkara

Pertanahan pada Kantor

Pertanahan Kabupaten

Bekasi ;-----

3 Labi Ranggina, S.H.

: Analis Permasalahan

Pertanahan pada Kantor

Pertanahan Kabupaten

Bekasi ;-----

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

2. **MULYANTI**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah,

Tangga, bertempat tinggal di Kampung Irian Rt. 001, Rw. 007 Desa

Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2019 memberikan kuasa

kepada : Jamaludin, S.H., Wilhelmus Soumeru, S.H., R. Aulia

Taswin, S.H.,M.H., dan Anthony Hutahaen, S.H., kesemuanya

Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat Kantor Hukum

Wiltama Law Firm, berkantor di Jl. Boulevard Kota Harapan Indah

Ruko Asia Trofis Blok AT No. 41, Bekasi – 17132 ;-----

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

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

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 122/PEN-

DIS/2018/PTUN.BDG tertanggal 4 Desember 2018 tentang Lolos Dismissal; ---

Halaman 2 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 122PEN-MH/2018/PTUN.BDG tertanggal 4 Desember 2018 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini; -----
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 122/PEN-PPJS/2018/PTUN.BDG tertanggal 4 Desember 2018 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti; -----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 122/PEN-PP/2018/PTUN.BDG tertanggal 5 Desember 2018 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan; -----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 122/PEN-HS/2018/PTUN.BDG tertanggal 16 Januari 2019 tentang Hari Persidangan; -----
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 122/PEN.Pan.P/2018/PTUN.BDG tertanggal 23 Januari 2019 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti ;-----
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 122/PEN.Pan.P/2018/PTUN.BDG tertanggal 2 Mei 2019 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti ;-----
- Surat gugatan Penggugat tertanggal 3 Desember 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Desember 2018, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 16 Januari 2019 dan terdaftar dalam register perkara Nomor: 122/G/2018/PTUN.BDG ;-----

Halaman 3 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berkas perkara dan mendengar keterangan dari para pihak di dalam persidangan;-----

- Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara tersebut;-----

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

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 3 Desember 2018 dengan Nomor Register Perkara Nomor: 122/G/2018/PTUN.BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 16 Januari 2019 telah mengajukan gugatan yang isi pokoknya sebagai berikut; -----

Objek Gugatan :-----

Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah :-----

Sertifikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, terbit tanggal 6 Juni 2018, Surat Ukur Nomor 2875/2018, tanggal 18 Mei 2018, Luas 5.355 M<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Sa'dudin ;-----

I. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara :-----

Bahwa objek sengketa aquo yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Hal ini didasarkan pada alasan-alasan :-----

1. Bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan Perundang-Undang yang berlaku



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud pada pasal 1 butir 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

2. Bahwa objek sengketa aquo merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara telah bersifat konkret, individual dan final, dimana dikatakan Konkret karena objek sengketa aquo dalam keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang dilakukan, dan Individual karena surat keputusan aquo yang dikeluarkan Tergugat tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju adalah telah jelas sebagaimana disebutkan dalam objek sengketa aquo, dan serta dikatakan Final karena dengan diterbitkannya sertifikat hak milik objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum yang definitif dan kewenangan untuk menerbitkan Surat Keputusan tersebut merupakan wewenang dari Tergugat yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain ;-----

## II. Kepentingan Penggugat :-----

Bahwa Penggugat sangat dirugikan atas keputusan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, terbit tanggal 6 Juni 2018, Surat Ukur Nomor 2875/2018, tanggal 18 Mei 2018 Luas 5.355 m<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Sa'dudin, karena sertifikat aquo terbit diatas tanah milik Penggugat yakni tanah bekas Hak Milik Adat, C No. 1198, persil 276 Blok S-III seluas ± 6.950 M<sup>2</sup> (Enam ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara (dahulu Kecamatan Tambun), Kabupaten Bekasi. Oleh karenanya Penggugat mempunyai kepentingan secara langsung dengan objek sengketa aquo, dan atas dasar kepentingan tersebut Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 5 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

### III. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan :-----

Bahwa Penggugat bukanlah orang yang dituju secara langsung oleh surat keputusan objek sengketa aquo atau dengan kata lain kedudukan Penggugat hanyalah sebagai pihak ketiga yang kepentingannya dirugikan terkait dengan surat keputusan objek sengketa ;-----

Bahwa terkait tenggang waktu untuk mengajukan gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh surat keputusan tata usaha negara, Penggugat berpedoman pada kaidah hukum yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991, tanggal 9 Juli 1991 yang pada pokoknya menyebutkan :  
"bagi mereka yang tidak dituju secara langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingan dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut dihitung secara kasuistis adalah 90 hari sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan dan sejak ia mengetahui adanya keputusan objek sengketa" ;-----

Bahwa objek sengketa aquo diketahui Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2018 saat PT. Sari Senja Timur sedang membangun beberapa rumah diatas tanah tersebut dan gugatan ini didaftar pada tanggal 3 Desember 2018, dengan demikian gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Halaman 6 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## IV. Posita/Alasan

Gugatan :-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari bidang tanah bekas Hak Milik Adat, C No.1198, persil 276 Blok S-III seluas  $\pm 6.950 \text{ M}^2$  (Enam ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang dibeli dari Tita Halaw, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Desa ;-----

- Sebelah Timur :

Jalan ;-----

- Sebelah Selatan : Claster Satria Menson 99 (dahulu Tanah H.Romlih);

- Sebelah Barat : Claster Satria dan Toko Material milik Siagian

(dahulu Tanah Senan) ;-----

terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara (dahulu Kecamatan Tambun) Kabupaten Bekasi sebagaimana terlihat dari Surat Keterangan Kepala Desa Satria Jaya, Register Nomor 280/SJ/III/96, tanggal

19 Maret 1996 dan Keterangan Riwayat Tanah Nomor 281/SJ/III/96, tanggal 19 Maret 1996 ;-----

2. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut, Penggugat menguasainya secara terus menerus dengan cara menyuruh Alm. Timbes dari Tahun 1996 s/d Tahun 2004 dan dilanjut oleh Sdr Bajek dan Mahar dari Tahun 2005 s/d Tahun 2015 untuk menanam padi dan tanaman plawija diatasnya namun dari Tahun 2016 s/d Tahun 2018, tanah tersebut menjadi kosong dan hanya ditumbuhi tanaman liar ;-----

3. Bahwa Penggugat selaku pemilik dari tanah aquo, tidak pernah menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain dan

Halaman 7 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



sepengetahuan Penggugat, tidak pernah terdapat tindakan administrasi dalam bentuk apapun yang dilakukan oleh badan/instansi maupun perorangan yang terkait dengan pengukuran, pencatatan dan tindakan lainnya yang tujuannya untuk melakukan proses pembuatan sertifikat diatas tanah tersebut ;-----

4. Bahwa Pengugat pada tanggal 8 Oktober 2018 sangat terkejut, ternyata bidang tanah aquo telah dikuasai PT. Sari Senja Timur dengan cara mendirikan beberapa bangunan rumah dengan nama perumahan Hastinapura, dan sewaktu Penggugat melarang untuk mendirikan bangunan diatas tanah tersebut, salah seorang karyawan PT. Sari Senja Timur mengaku tanah tersebut adalah milik Drs. Sa'dudin dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, Surat Ukur Nomor 2875/2018, tanggal 18 Mei 2018, Luas 5.355 M<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Sa'dudin yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 6 Juni 2018 ;-----
5. Bahwa Sertifikat tersebut adalah Pengganti dari Sertifikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, terbit tanggal 14 Oktober 2002, Surat Ukur Nomor 01/2002, tanggal 07 Januari 2002, Luas 5.355 M<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Sa'dudin yang hilang dan merupakan pengakuan hak dari Tanah Milik Adat C. No. 1527, persil 282 ;--
6. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat diatas tanah aquo oleh Tergugat, jelas Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19 dan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan alasan :-----
  - Bahwa Tergugat tidak melakukan penelitian riwayat tanah dan bukti-bukti kepemilikan atas tanah tersebut, terbukti tanah tersebut tercatat dan terdaftar dalam buku Letter C Desa Satria Jaya adalah C No.1198,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil 276 Blok S-III atas nama Tita Halaw dan pada tanggal 19 Maret 1996 telah dibeli oleh Penggugat dari Tita Halaw ;-----

- Bahwa dalam Pasal 17 ayat (1) dan (2) menyebutkan bahwa :-----

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

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

- Bahwa selanjutnya dalam Pasal 18 ayat (1),(2),(3),(4) dan Pasal 19 ayat (1), (2), (3) serta Pasal 20 ayat (1) dengan tegas diatur bahwa :-----

Pasal 18 :

(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan ;-----

Halaman 9 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/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) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang ;-----
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan ;-----
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditanda tangani oleh mereka yang memberikan persetujuan ;-----

## Pasal 19 :

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan ;-----
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ;-----
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara  
Halaman 10 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesekapatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan ;-----

Pasal 20:

(1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran ;----

- Bahwa berdasarkan fakta dilapangan Tergugat tidak melaksanakan tugasnya sesuai ketentuan diatas, sebab saat Tergugat menetapkan letak dan batas tanah yang akan diukur, ternyata tanah yang ditetapkan untuk dilakukan pengukuran adalah tanah milik Penggugat yakni bekas Tanah Hak Milik Adat C No.1198, Persil 276 Blok S-III sedangkan yang dimohon untuk dilakukan pengukuran adalah Tanah Hak Milik Adat C.No.1527, Persil 282, sehingga letak dan batas-batas tanah dari Letter C yang dimaksud dalam objek sengketa telah terjadi kekeliruan penunjukan fisiknya ;-----
- Bahwa selain itu, Tergugat juga tidak melakukan tugasnya dengan benar sebab Tergugat tidak memperhatikan batas-batas tanah yang telah terdaftar dan surat ukur bersangkutan, tidak pernah ada persetujuan dari pemilik batas-batas tanah yang akan diukur, juga tidak pernah meminta persetujuan dari Penggugat yang nyata-nyata memiliki bukti yuridis dan menguasai fisik tanah, bahkan Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan pengukuran atas tanah tersebut ;-----

Dengan demikian Tergugat telah melanggar Pasal 17 ayat (1) dan (2), Pasal 18 ayat (1),(2), (3),(4) dan Pasal 19 ayat (1), (2), (3) serta Pasal 20

Halaman 11 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

7. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 24, Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan

alasan :-----

Bahwa dalam Pasal 24 ayat (1), (2), Pasal 25 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (1), (2), (3) dengan tegas diatur bahwa :-----

Pasal 24:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya ;-----
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya, dengan syarat :-----
- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah,



serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;-----

b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak

lainnya ;-----

Pasal 25:

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis ;-----

Pasal 26

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



bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu ;-----

(3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa ;-----

- Bahwa berdasarkan fakta dilapangan terbukti Tergugat juga tidak menjalankan peraturan perundang-undangan dengan benar oleh karena pemohon sertipikat tidak pernah menguasai tanah tersebut tetapi diduga hanya berdasarkan tipu muslihat dan memanipulasi data atau bukti kepemilikan untuk merampas hak milik Penggugat, sehingga jelas Tergugat telah melanggar Pasal 24 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

- Bahwa Tergugat juga tidak melakukan penelitian data yuridis dari pemohon, padahal bukti kepemilikan pemohon merupakan hasil dari manipulasi data, selain itu, Tergugat juga tidak pernah mengumumkan data fisik dan data yuridis, terbukti masyarakat dan pemerintah setempat disekitar tanah tersebut tidak ada yang mengetahui proses penerbitan sertipikat obyek sengketa, sehingga jelas Tergugat telah melanggar Pasal 25 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

8. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan diatas, penerbitan objek sengketa yang dilakukan Tergugat telah mengandung cacat hukum dari segi prosedural dan materiel substansial dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu melanggar ketentuan pasal 17, 18, 19, 20, 21, Halaman 14 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22, 23, 24, 25 dan pasal 26 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun  
1997, tentang Pendaftaran  
Tanah ;-----

9. Bahwa selain melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku,  
Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa aquo juga dengan cara-cara  
yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik,  
yaitu :-----

- Azas

Kecermatan :-----

Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek perkara tidak cermat dalam  
melakukan penelitian riwayat tanah dan tidak memperhatikan letak dan  
batas-batas serta luas objek sengketa dan justru Tergugat menerbitkan  
Surat Keputusan Sertipikat diatas tanah milik Penggugat ;-----

- Azas Kepastian Hukum :-----

Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa tidak  
berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan, kepatutan dan  
keadilan, karena dengan diterbitkannya sertipikat objek sengketa a quo  
maka menimbulkan ketidak pastian hukum atas bidang tanah tersebut  
karena tanah tersebut adalah hak milik Penggugat tetapi diterbitkan  
sertifikat atas nama orang  
lain ;-----

- Azas Larangan Bertindak Sewenang-wenang :-----

Bahwa Tergugat di dalam menerbitkan objek sengketa telah bertindak  
sewenang-wenang dengan menghilangkan dan merampas hak milik  
Penggugat atas tanah tersebut. Tergugat tidak memperhatikan bukti-  
bukti kepemilikan dan riwayat tanah tersebut dan terlalu mudah untuk  
menerbitkan objek sengketa yang di atasnya terdapat hak Penggugat

Halaman 15 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



yang secara sah menguasai tanah tersebut saat objek sengketa  
diterbitkan ;-----

-

10. Bahwa karena penerbitan objek sengketa aquo melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan azas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka objek sengketa aquo harus dinyatakan batal atau tidak sah dan Tergugat wajib untuk mencabutnya ;-----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ic. Majelis Hakim yang memeriksa sengketa ini untuk menjatuhkan putusan :-----

V. Petitum/Tuntutan :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, terbit tanggal 6 Juni 2018, Surat Ukur Nomor 2875/2018, tanggal 18 Mei 2018, Luas 5.355 M<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Sa'dudin ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, terbit tanggal 6 Juni 2018, Surat Ukur Nomor 2875/2018, tanggal 18 Mei 2018, Luas 5.355 M<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Sa'dudin ;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sangketa ini ;-----



Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 23 Januari 2019, yang isinya sebagai berikut: -

I. Dalam Eksepsi :-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;-----

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) ;-----

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 3 bahwa Penggugat adalah pemilik dari bidang tanah bekas Hak Milik Adat C No. 1198, persil 276 blok S-III seluas ± 6.950 M<sup>2</sup> (enam ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas :-----

- Sebelah utara : Jalan Desa ;-----
- Sebelah Timur :  
Jalan ;-----
- Sebelah Selatan: Claster Satria Menson 99 (dahulu tanah H. Romlih) ;
- Sebelah Barat : Claster Satria dan Toko Material milik Siagian (dahulu tanah Senan) ;-----

adalah hal yang tidak relevan dan salah obyek karena sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) No. 2219/Satria jaya diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan Konversi Hak Milik Adat C No. 1527 Psl. 282 Kelas I dengan batas-batas :-----

- Sebelah Utara : Tanah Pengairan ;-----
- Sebelah Timur :  
Jalan ;-----
- Sebelah Selatan: Jalan ;-----
- Sebelah Barat : Tanah Sandih ;-----

Dalil gugatan ini jelas menunjukkan bahwa objek gugatan yang dijadikan gugatan oleh Penggugat secara bukti kepemilikan awal berbeda dan



secara batas pun berbeda dengan SHM 2219/Satria jaya yang diterbitkan oleh

Tergugat ;-----

3. Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili) ;-----

a. Bahwa Penggugat mendalilkan sebidang tanah dengan Bukti C. No. 1198, persil 276 blok S-III seluas ± 6.950 M<sup>2</sup> adalah milik Penggugat yang dibeli dari Tita Halaw yang tidak pernah dijual atau dialihkan kepada pihak lain dan ternyata diatas tanah aquo telah terbit SHM 2219/Satria Jaya atas nama Drs. Sa'dudin Surat ukur No. 2875/2018 tanggal 18 Mei 2018 seluas 5.355 M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 6 Juni 2018 sebagai pengganti dari SHM No. 2219/Satria Jaya terbit tanggal 14 Oktober 2002 surat Ukur No. 01/2002 tanggal 7 Januari 2002 seluas 5.355 M<sup>2</sup> atas nama Drs. Sa'dudin yang hilang adalah merupakan sengketa penguasaan tanah. Atas dalil gugatan Penggugat sangat jelas bahwa hal tersebut merupakan Perkara Perdata yang harus diselesaikan melalui Peradilan Umum karena merupakan sengketa kepemilikan (Perdata) ;-----

b. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 445 K/TUN/2005 dan Putusan Mahkamah Agung No. 61 K/TUN/2006 yang menghasilkan kaidah hukum : *"..... maka terhadap tanah objek sengketa terdapat sengketa kepemilikan dan hal ini perlu diselesaikan melalui peradilan*

*umum / pengadilan Negeri"* ;-----

Kemudian terdapat pula Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang menghasilkan kaidah hukum : *"meskipun sengketa terjadi akibat dari*  
Halaman 18 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



*Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian Hak atau tanah gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”*

;------

Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yang berkaitan dengan kompetensi Absolute PTUN yang pada pokoknya membentuk suatu kaidah hukum yaitu : *“..... bahwa walaupun yang digugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi, namun substansi yang essential dipersoalkan adalah - milik siapakah tanah yang diatasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa ini ? - yang seharusnya merupakan kompetensi peradilan umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara”*;------

Dengan demikian merupakan fakta hukum, terbukti gugatan Penggugat a quo memenuhi kompetensi absolute karena merupakan kewenangan Peradilan Umum sehingga sangat beralasan hukum untuk dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;--

Berdasarkan uraian diatas, dengan ini Tergugat mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

II. Dalam Pokok Perkara :-----

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini ;-----
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat ;-----



3. Bahwa SHM 2219/Satria Jaya diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 56/2000 tanggal 23 Agustus 2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Durachman, Sarjana Hukum selaku PPAT wilayah Kerja Kabupaten Bekasi yang berasal dari C. No. 1527 Persil 282 Kls. I atas Nama M. Perjit yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2002 Surat Ukur No. 01/2002 tanggal 7 Januari 2002 seluas 5.355 M<sup>2</sup> atas nama Drs. Sa'dudin ; Bahwa penerbitan SHM 2219/Satria Jaya telah sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "*bagian Kedua : Pendaftaran Tanah Sporadik terdiri dari kegiatan Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, pengukuran, pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah, Pengumuman data fisik dan yuridis dan pengesahannya, penegasan konversi dan pengakuan hak, pembukuan hak dan penerbitan sertipikat*". Begitu juga yang diuraikan dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "*Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :-----*

- (7) *bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama ini tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat/kelurahan yang bersangkutan ;-----*
- (8) *bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya ;-----*
- (9) *bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana*

Halaman 20 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



dimaksud Pasal 26 ;-----

(10) bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-

hal yang disebutkan diatas”

.....;-----

Bahwa SHM 2219/Satria Jaya kemudian diterbitkan Sertipikat Pengganti (Kedua) pada tanggal 6 Juni 2018 surat ukur No. 2875/Satria Jaya/2018 tanggal 18 Mei 2018 seluas 5.355 M<sup>2</sup> atas nama Drs. Sa'dudin berdasarkan Surat Keterangan Hilang dari Polres Metro Kota Bekasi No. LP/281/B/XI/2016/SPKT/Resta Bekasi tanggal 28 November 2016 yang telah diumumkan di Surat Kabar Harian Merdeka dengan No. 71 s/d 80-2018 tanggal 12 April 2018 dan Berita Acara No. 98/BA/V/2018 tanggal 28 Mei

2018 ;-----

Bahwa terhadap penerbitan sertipikat pengganti (kedua) No. 2219/Satria Jaya telah sesuai dengan Pasal 138 ayat (1) dan (2) PMNA 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

4. Bahwa dalam permohonan pendaftaran SHM 2219/Satria Jaya atas nama Drs. Sa'dudin yang diterbitkan oleh Tergugat, pemohon telah melampirkan data-data sebagai berikut :-----

a. AJB No. 56/2000 tanggal 23 Agustus 2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Durachman, SH selaku PPAT wilayah kerja Kabupaten Bekasi antara Tuan Saripudin Ashari selaku penjual dan Tuan Drs. Sa'dudin

selaku

Pembeli ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Keterangan Hibah diatas kertas segel No. 470/2015/XIII/2000 tanggal 15 Agustus 2000 dari Alm. Perjit kepada Sarifudin Ashari yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya Akbar Sairi ;-----
  - c. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 10 April 2001 yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya Akbar Sairi dan disaksikan oleh Wawan Gunawan dan Nur Ali ;-----
  - d. Surat Pernyataan memiliki sebidang tanah hak milik adat dari Drs. Sa'dudin yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya Akbar Sairi dan disaksikan oleh Wawan Gunawan dan Nur Ali ;-----
  - e. Surat Wajib IPEDA No. 1527 Psl. 282 Kls. I atas nama M. Perjit yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya Akbar Sairi ;-----
  - f. Surat Permohonan dari Drs. Sa'duddin ;-----
  - g. Fc KTP atas nama Drs. Sa'dudin ;-----
  - h. Surat Keterangan Kepala Desa Satria Jaya tanggal 10 April 2001 No. 893/1205/III/2001 tentang tanah aquo adalah tanah milik adat ;-----
  - i. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa Satria Jaya No. 893/1205/III/15/2001 tanggal 10 April 2001 ;-----
  - j. Surat Pernyataan dari Drs. Sa'dudin tanggal 10 April 2001 yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya Akbar Sairi tentang tidak dalam keadaan sengketa ;-----
5. Bahwa dalam gugatan Penggugat hal. 4 huruf 6 menyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan penelitian riwayat tanah dan bukti-bukti kepemilikan atas tanah tersebut, terbukti tanah tersebut tercatat dan terdaftar dalam buku Letter C Desa Satria Jaya adalah C. No. 1198 Persil

Halaman 22 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



276 Blok S-III atas nama Tita Halaw dan pada tanggal 19 Maret 1996 telah dibeli oleh Penggugat ;-----

Bahwa gugatan Penggugat sangat keliru, karena dalam proses penerbitan SHM 2219/Satria jaya Tergugat telah berpedoman kepada aturan dan ketentuan yang berlaku yaitu PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dimana Tergugat adalah lembaga pencatat administrasi pertanahan dengan pencatatannya telah memperhatikan data-data yang dilampirkan dalam permohonan pensertipikatan tanah (*Point 4 Jawaban Tergugat – lampiran data pemohon sertipikat*). Penelitian atas data Yuridis dan data fisik telah dilakukan oleh Panitia Pemeriksa Tanah “A” sebagaimana Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas yang telah dikeluarkan oleh Panitia “A” pada tanggal 17 September 2002 yang salah satu panitia adalah Kepala Desa setempat. Pelaksanaan penelitian ini telah sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 1992 tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksa Tanah Pasal 2 tentang susunan Panitia dan Pasal 4 tentang Tugas Panitia “A” ayat (1) *dikutip “mengadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara dan permohonan Pengakuan Hak atas tanah”* dan seterusnya, selanjutnya ayat (4) *dikutip “memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam risalah Pemeriksaan Tanah”* ;-----

6. Bahwa dalam gugatan Penggugat hal. 6 menyatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan tugasnya sesuai ketentuan, sebab saat Tergugat menetapkan letak dan batas tanah yang akan diukur ternyata tanah yang ditetapkan untuk dilakukan pengukuran adalah tanah milik Penggugat ;-----
- Dalil Penggugat tidaklah beralasan, karena dalam penempatan batas bidang tanah sepenuhnya dilakukan oleh pemohon atau pemilik tanah tersebut. Hal mana telah diuraikan dalam PP 24 Tahun 1997 Pasal 17 ayat 1 dan 2 dan Pasal 18 ayat 1 dan 2 serta Pasal 19 ayat 1 dan 2 dan Pasal 20 ayat 1 dan 2 dan Pasal 21 ayat 1 dan 2 dan Pasal 22 ayat 1 dan 2 dan Pasal 23 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



(3) dikutip "penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan".

Tergugat tidak punya kapasitas dalam menempatkan batas bidang tanah yang dimiliki oleh pemohon. Pelaksanaan pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat selalu memperhatikan asas Kotradiktur Delimitasi yaitu sebuah norma yang digunakan dalam pendaftaran tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah

pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Asas kontradiktur delimitasi ini wajib dilaksanakan oleh pemohon sebelum Tergugat melakukan pengukuran. Terhadap pengukuran atas perkara aquo asas kontradiktur delimitasi telah dipenuhi dengan adanya tandatangan dan persetujuan dari tetangga batas (Sandih) hal mana bisa dilihat dari daftar isian no. DI 201 kantor pertanahan kabupaten Bekasi ;-----

7. Bahwa dalam gugatan Penggugat hal. 8 menyatakan bahwa Tergugat juga tidak menjalankan peraturan perundang-undangan dengan benar oleh karena pemohon sertipikat tidak pernah menguasai tanah tersebut tetapi di duga hanya berdasarkan tipu muslihat dan memanipulasi data atau bukti kepemilikan untuk merampas hak milik Penggugat. Atas dalil gugatan penggugat sangat jelas bahwa hal tersebut bukan merupakan obyek TUN tetapi harus diselesaikan melalui Peradilan Umum karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah masalah keabsahan dari data-data yang dimiliki oleh Pemohon sehingga harus dibuktikan dulu kebenarannya melalui Peradilan Umum ;-----

8. Bahwa dalam gugatan Penggugat hal. 8 menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah mengumumkan data fisik dan data yuridis, terbukti masyarakat dan  
Halaman 24 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



pemerintah setempat disekitar tanah tersebut tidak ada yang mengetahui proses penerbitan obyek sengketa. Atas dalil Penggugat jelas bahwa gugatannya tidak beralasan. Proses Penerbitan SHM 2219/Satria Jaya yang dilakukan oleh Tergugat sudah mengikuti prosedur sesuai dengan ketentuan dan perauran pelaksanaannya. Data fisik dan data yuridis telah diumumkan oleh Tergugat sebagaimana perintah Pasal 86 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *dikutip "untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka daftar data yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari"*. Data fisik dan data Yuridis atas SHM 2219/Satria Jaya telah diumumkan oleh Tergugat sesuai Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 630.1-180-05-2002 tanggal 28 Februari 2002 yang telah diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Satria Jaya Akbar Sairi. Dalam proses pengumuman selama 60 hari yang ditentukan dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap penerbitan SHM dimaksud. Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat yang mengatakan tidak pernah mengumumkan data fisik dan data yuridis haruslah ditolak ;-----

9. Bahwa Penerbitan SHM 2219/Satria Jaya secara administrasi dan yuridis telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sesuai Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997  
Halaman 25 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 1992 tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksa Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah sesuai dengan AUPB “azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenaan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat dan selanjutnya memberikan Putusan dalam pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

I. Dalam Eksepsi :-----

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

II. Dalam Pokok Perkara :-----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
2. Menyatakan SHM 2219/Satria Jaya atas nama Drs. Sa'dudin, yang telah diterbitkan penggantinya tanggal 6 Juni 2018 Surat Ukur No. 2875/Satria Jaya/2018 seluas 5.355 M<sup>2</sup> sah dan mempunyai kekuatan hukum ;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;-----

Halaman 26 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya ex aequo et bono ;-----

Bahwa pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 16 Januari 2019 telah hadir Kuasa Hukum Pihak Ketiga dengan surat permohonannya masing-masing tertanggal 16 Januari 2019 dari pihak ketiga yang bernama DR. Sa'duddin dan Mulyanti yang pada intinya agar diikutsertakan sebagai pihak Intervensi dalam sengketa *in litis*, yang kemudian telah ditindak lanjuti oleh Majelis Hakim dan ditetapkan dalam Putusan Sela tanggal 23 Januari 2018 yaitu Mulyanti, sebagai Tergugat II Intervensi dan menolak permohonan Intervensi dari DR. Sa'duddin ;---

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 30 Januari 2019, yang isinya sebagai berikut:-----

I. Dalam Eksepsi :-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dan nyata dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat II Intervensi ;-----

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*) ;-----

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada point 3, bahwa Penggugat adalah pemilik dari bidang tanah bekas Hak Milik Adat C No. 1198, persil 276, Blok S- III, seluas 6.950 M2 (Enam ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas :-----

- Sebelah Utara : Jalan Desa ;-----

- Sebelah Timur : Jalan ;-----

- Sebelah Selatan : Claster Satria Menson 99 (dahulu tanah H. Romlih) ;-----

- Sebelah Barat : Claster Satria dan Toko Material milik Siagian (dahulu tanah Senan) ;-----

Halaman 27 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/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

Adalah hal yang tidak relevan dan salah objek tanahnya karena Hak Milik dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2219/Satria Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan Konvensi Hak Milik Adat C No. 1527 Psl. 282 Kelas I dengan batas-batas :-----

- Sebelah Utara : Tanah Pengairan ;-----
- Sebelah Timur :  
Jalan ;-----
- Sebelah Selatan :  
Jalan ;-----
- Sebelah Barat : Tanah Sandih ;-----

Dalil gugatan ini jelas menunjukkan, bahwa objek gugatan yang dijadikan gugatan oleh Penggugat secara bukti kepemilikan awal berbeda dan secara bataspun berbeda dengan yang ada pada SHM No. 2219/Satria Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat dan berbeda dengan Akta Jual Beli Nomor 440/SH/2017 Tanggal 28 November 2017 PPATS Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi yang seluas 5.355 M<sup>2</sup> objek tanahnya

terletak di Desa Satria Jaya hal ini dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 memberikan kewajaran untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya (Putusan MA RI No. 932 K/Sip/1973) ;-----

3. Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili) ;-----
  - a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebidang tanah dengan Bukti C. No. 1198, persil 276 Blok S-III seluas 6.950 M<sup>2</sup> (Enam ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) adalah milik Penggugat yang dibeli dari Tita Halaw yang tidak pernah dijual atau

Halaman 28 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dialihkan kepada pihak lain dan ternyata diatas tanah aquo telah terbit SHM No. 2219/Satria Jaya atas nama Drs. Sa'dudin, Surat Ukur No. 2875/2018, tanggal 18 Mei 2018 seluas 5.355 M<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 6 Juni 2018 sebagai pengganti dari SHM No. 2219/Satria Jaya yang diterbitkan pada tanggal 14 Oktober 2002, Surat Ukur No. 01/2002. Tanggal 7 Januari 2002 seluas 5.355 M<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Sa'dudin yang hilang adalah merupakan sengketa penguasaan tanah. Atas dalil gugatan Penggugat sangat jelas, bahwa hal tersebut merupakan perkara Perdata yang harus diselesaikan melalui Peradilan Umum karena merupakan sengketa kepemilikan (Perdata) ;-----

Bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang menyelesaikan sengketa karena mengenai prosedur penerbitan sertipikat sedangkan mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa mengenai jual-beli adalah kewenangan pengadilan umum ;-----

b. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 445 K/TUN/2005 dan Putusan Mahkamah Agung No. 61 K/TUN/2006 yang menghasilkan kaidah hukum :-----

*"... .. maka terhadap tanah objek sengketa terdapat sengketa kepemilikan dan hal ini perlu diselesaikan melalui peradilan umum/ Pengadilan Negeri"* ;-----

Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yang berkaitan dengan kompetensi Absolute Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang pada pokoknya membentuk suatu kaidah hukum yaitu :-----

Halaman 29 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/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 walaupun yang digugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi, namun substansi yang essential dipersoalkan adalah... milik siapakah tanah yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa ini?... yang seharusnya merupakan kompetensi peradilan umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara” ;---  
Dengan demikian merupakan fakta hukum, terbukti gugatan Penggugat a quo memenuhi Kompetensi Absolute karena merupakan kewenangan Peradilan Umum sehingga sangat beralasan hukum untuk dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;-----

#### 4. Gugatan Penggugat Telah Kadaluarsa :-----

Bahwa gugatan Penggugat, telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor :9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, hal ini diketahui Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2018 saat PT. Sari Senja Timur sedang membangun beberapa rumah diatas tanah tersebut dan gugatan ini didaftar pada tanggal 3 Desember 2018, dan diperbaiki tanggal 16 Januari 2019 dengan Registrasi No. 122/G/2018/PTUN-BDG ;-----

Hal ini sangat bertentangan dalam Posita point 2 yaitu :-----

“Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut, Penggugat menguasainya secara terus menerus dengan cara menyuruh Alm. Timbes dari Tahun 1996 s/d Tahun 2004 dan dilanjut oleh Sdr. Bajek dan Mahar dari Tahun 2005 s/d Tahun 2015 untuk menanam padi dan

Halaman 30 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



tanaman plawija di atasnya namun dari Tahun 2016 s/d Tahun 2018, tanah tersebut menjadi kosong dan hanya ditumbuhi tanaman liar” ;-----

Dan dalam Posita point 5 yaitu :-----

“Bahwa sertifikat tersebut adalah Pengganti dari Sertifikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, terbit tanggal 14 Oktober 2002, Surat Ukur Nomor 01/2002, tanggal 07 Januari 2002, Luas 5.355 M<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Sa’dudin yang hilang dan merupakan pengakuan hak dari Tanah Milik Adat C No. 1527, persil 282”

;-----Maka

SHM Nomor 2219/Satria Jaya sejak diterbitkan telah mempunyai tenggang waktu tanggal 14 Oktober 2002 s/d tanggal 8 Oktober 2018 = 5 Tahun 345 hari ;-----

Gugatan Penggugat Kedaluwarsa 5 (lima) tahun (rechtsverwerking) ;-----

Bahwa gugatan Penggugat berkenaan dengan SHM Nomor 2219/Satria Jaya sejak diterbitkan telah mempunyai tenggang waktu tanggal 14 Oktober 2002 s/d tanggal 8 Oktober 2018 = 5 Tahun 345 hari ;-----

Sebagaimana Pasal 32 ayat 2 PP No. 24/1997 disebutkan :-----

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut*

*pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang*

Halaman 31 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



*bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;-----*

Menurut ketentuan ini dalam jangka waktu lima tahun jika tidak ada tindakan hukum oleh pihak lain atas sertifikat tersebut, maka pemegang sertifikat tersebut tidak dapat lagi diganggu gugat keabsahannya ;-----

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan menguasai tanah tersebut, tetapi Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepada Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat ;-----

Dengan demikian merupakan fakta hukum, sehingga selayaknya gugatan Penggugat tersebut ditolak karena tidak memenuhi syarat-syarat gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;-----

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

1. Bahwa pertama-tama Tergugat II Intervensi mohon dengan hormat kiranya segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian tersebut di atas mohon dianggap termuat pula sebagai alasan dalam pokok perkara ini ;-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, sebagai suatu yang benar, kecuali apa yang diakuiinya secara tegas dan bulat ;-----
3. Bahwa ditegaskan Tergugat II Intervensi sebagai pembeli objek tanah dari sertifikat induk yang dilakukan antara Tuan Saripudin Ashari selaku penjual dan Tuan Drs. Sa'dudin selaku pembeli sebagaimana dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2219/Satria Jaya yang diterbitkan oleh  
Tergugat berdasarkan Konvensi Hak Milik Adat C No. 1527 Psl. 282  
Kelas I dengan batas-batas :-----

- Sebelah Utara : Tanah Pengairan ;-----
- Sebelah Timur :  
Jalan ;-----
- Sebelah Selatan :  
Jalan ;-----
- Sebelah Barat : Tanah Sandih ;-----

4. Bahwa Tergugat II Intervensi membeli objek tanah yang bersertifikat SHM No. 2219/Satria Jaya atas nama Drs. Sa'dudin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 440/SH/2017 Tanggal 28 November 2017 PPATS Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi, seluas 5.355 M2 objek tanahnya terletak di Desa Satria Jaya, yangmana telah ditempuh melalui mekanisme dan prosedur yang diatur oleh peraturan perundang-undangan terbukti jual-beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 memberikan kewajaran untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya (Putusan MA RI No. 932 K/Sip/1973). Dengan demikian terang dan jelas bahwa peralihan hak kepemilikan dimaksud sesuai dengan prosedur yang diatur dengan peraturan perundang-undangan ;-----

5. Bahwa demikian halnya selain dari hal tersebut diatas berdasarkan asas praduga *rechtmatic* (*vermoeden van rechtmaticheid = Praesumptio Iustae Causa*) yakni : setiap penguasa selalu harus dianggap *rechtmatic* sampai ada pembatalannya, sehingga dengan adanya gugatan tidak menunda pelaksanaan keputusan tata usaha Negara yang digugat ;-----  
Tegasnya pada prinsipnya yang berlaku dalam hukum Tata Usaha Negara, bahwa setiap tindakan hukum pemerintah itu selalu dianggap  
Halaman 33 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



sah menurut hukum karenanya setiap waktu dapat dilaksanakan

(umpama perintah pengusuran) sampai keputusan demikian itu dinyatakan batal atau tidak sah oleh insantasi pengawas administrative maupun badan peradilan yang bebas, yang berwenang ;-----

Begitupun dalam perkara *a quo* SHM No. 2219/Satria Jaya atas nama Drs. Sa'dudin, Surat Ukur No. 2875/Satria Jaya, seluas 5.355 M<sup>2</sup>, nyata-nyata merupakan produk hukum pejabat tata usaha Negara yang dianggap *rechmatig* dan Akta Jual Beli Nomor 440/SH/2017 Tanggal 28 November 2017 PPATS Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi yang seluas 5.355 M2 objek tanahnya terletak di Desa Satria Jaya hal ini dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 memberikan kewajaran untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya (Putusan MA RI No. 932 K/Sip/1973) ;-----

6. Bahwa alasan Penggugat sebagaimana pada Posita point 2 sangatlah tidak mungkin kalau Alm. Timbes, Sdr. Bajek dan Mahar tidak melaporkan kepada Penggugat apabila ada peristiwa pengukuran dari pihak Tergugat, sehingga sangatlah mengada-ada jikalau Penggugat baru mengetahui tanggal 8 Oktober 2018 disaat PT. Sari Senja Timur sedang membangun beberapa rumah diatas tanah tersebut, maka setidak-tidaknya Penggugat mengetahui keberadaan sertifikat induk dimaksud sejak tahun 2002 ;-----

7. Bahwa Penggugat dalam gugatannya posita point 3 "... ..tidak pernah menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain dan sepengetahuan Penggugat tidak pernah terdapat tindakan administrasi dalam bentuk apapun yang dilakukan oleh badan/instansi maupun

Halaman 34 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



perorangan yang terkait dengan pengukuran, pencatatan dan tindakan lainnya... ..”;-----

Bahwa posita point 3 bersesuaian dengan posita point 1, dan dipertegas Tergugat II Intervensi tidak pernah membeli objek bidang tanah bekas Hak Milik Adat C. No. 1198, persil 276 Blok S- III seluas 6.950 M<sup>2</sup> (enam ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi). Tergugat II Intervensi membeli objek tanah SHM No. 2219/Satria Jaya atas nama Drs. Sa'dudin, Surat Ukur No. 2875/Satria Jaya, seluas 5.355 M<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 440/SH/2017 Tanggal 28 November 2017 PPATS Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi yang seluas 5.355 M<sup>2</sup> objek tanahnya terletak di Desa Satria Jaya hingga gugatan ini disampaikan ke Pengadilan Tata Usaha Negara belum ada peristiwa peralihan hak kepada Tergugat II Intervensi ;-----

Bahwa Tergugat II Intervensi telah membeli objek tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 440/SH/2017 Tanggal 28 November 2017 PPATS Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi yang seluas 5.355 M<sup>2</sup> objek tanahnya terletak di Desa Satria Jaya yang telah bersertifikat Hak Milik No. 2219/Satria Jaya berdasarkan Konversi Hak Milik Adat C No. 1527 Psl. 282 Kelas I dengan batas-batas :-----

- Sebelah Utara : Tanah Pengairan ;-----
- Sebelah Timur :  
Jalan ;-----
- Sebelah Selatan :  
Jalan ;-----
- Sebelah Barat : Tanah Sandih ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa gugatan Penggugat pada Posita point 10 tidak benar dan tidak beralasan

hukum ;-----

Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai pembeli objek tanah yang terletak di Desa Satria Jaya yang telah bersertifikat semula SHM Nomor 2219 terbit pada tanggal 14 Oktober 2002 dengan Surat Ukur No.01 /Satria Jaya/2002 tanggal 07 Januari 2002 Luas 5.355 M<sup>2</sup>. Atas nama Drs. Sa'dudin, telah dibeli oleh Tergugat II Intervensi tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 440/SH/2017 Tanggal 28 November 2017 PPATS Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi yang seluas 5.355 M<sup>2</sup> objek tanahnya terletak di Desa Satria Jaya yang Sertifikatnya SHM No. 2219/Satria Jaya atas nama Drs. SA'DUDIN telah diterbitkan penggantinya tanggal 6 Juni 2018, Surat Ukur No. 2875/Satria Jaya/2018, seluas 5.355 M<sup>2</sup> sah dan mempunyai kekuatan hukum dan Tergugat II Intervensi berkeyakinan secara administrasi dan yuridis telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 1992 tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksa Tanah serta tidak melawan hukum, karena telah sesuai dengan "Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik. (AUPB) sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;-----

Halaman 36 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sertifikat secara hukum merupakan bukti otentik dan mutlak, kekuatan daripada sertifikat hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan oleh Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan pelaksanaannya, bahwa sertifikat tanah adalah yang terkuat dan tertinggi sebagai bukti kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah (Putusan MA RI No. 3176/K/Pdt/1988) ;-----

Dengan demikian merupakan fakta hukum, sehingga selayaknya gugatan Penggugat tersebut ditolak karena tidak memenuhi syarat-syarat gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;-----

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana terurai diatas, maka tidak terbukti secara hukum Penggugat haknya telah dilanggar, sehingga adalah beralasan hukum, bilamana gugatan Penggugat ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;---

Berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut :-----

Dalam

Eksepsi ;-----

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet onvankelijke verklaard*) ;-----
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 440/SH/2017 Tanggal 28 November 2017 PPATS Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi yang seluas 5.355 M<sup>2</sup> objek tanahnya terletak di Desa Satria Jaya yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 sah dan mempunyai kekuatan hukum ;-----
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2219/Satria Jaya atas nama Drs. Sa'dudin, yang telah diterbitkan penggantinya pada tanggal 6 Juni 2018, Surat Ukur No. 2875/Satria Jaya/2018, seluas 5.355 M<sup>2</sup> (Lima ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) sah dan mempunyai kekuatan hukum ;-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik masing-masing tertanggal 6 Februari 2019, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Dupliknya masing-masing tertanggal 13 Februari 2019, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah

Halaman 38 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 5, dengan perincian sebagai berikut

:-----

1. Bukti P - 1 : Surat Keterangan Jual Beli Mutlak Sebagian Tanah Sawah Sementara sebelum diaktakan tertanggal 19 Maret 1996 (bukti sesuai dengan asli) ;-----
2. Bukti P - 2 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 869/600-32.16/XI/2018, tanggal 12 November 2018, Perihal: Mohon Penjelasan Sertipikat No. 2219/Satria Jaya atas nama Sa'dudin (bukti sesuai dengan asli) ;-----
3. Bukti P - 3 : Surat Keterangan Kepala Desa Satria Jaya , Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi tanggal 19 Maret 1996 (bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
4. Bukti P - 4 : Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Dsa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi No. 281/SJ/III/96, tanggal 19 Maret 1996 (bukti sesuai dengan foto copy) ;-----
5. Bukti P - 5 : Salinan C Desa Satria Jaya No. 1198, Persil 276 Blok S.III atas nama Tita Halaw (bukti sesuai dengan foto copy) ;----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukt-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 16, dengan perincian sebagai berikut

:-----

1. Bukti T - 1 : Buku Tanah No. 2219/Satria Jaya , tanggal 14-10-2002, Surat Ukur tanggal 18-5-2018, No. 02875/Satria Halaman 39 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaya/2018, luas 5.355 M<sup>2</sup>, atas nama Drs. Sa'ddudin  
(bukti sesuai dengan  
asli) ;-----

2. Bukti T - 2 : Buku Tanah No. 2219/Satria Jaya , tanggal 6-6-2018,  
Surat Ukur tanggal 18-5-2018, No. 2875/Satria Jaya/2018,  
luas 5.355 M<sup>2</sup>atas nama Drs. Sa'ddudin (bukti sesuai  
dengan  
asli) ;-----

3. Bukti T - 3 : Akta Jual Beli No. 56/2000 tanggal 23 Agustus 2000 yang  
dibuat dihadapan Durachman, S.H., PPAT di Kabupaten

Bekasi (bukti sesuai dengan asli) ;-----  
4. Bukti T - 4 : Surat Keterangan Hibah No. 470/2015/XIII/2000, tanggal  
15 Agustus 2000 dari Alm. Perjit kepada Sarifudin Ashari  
(bukti sesuai dengan asli) ;-----

5. Bukti T - 5 : Surat Keterangan Penguasaan Fisik Bidang Tanah  
(Sporadik) tanggal 10-4-2001 (bukti sesuai dengan asli) ;--

6. Bukti T - 6 : Surat Pernyataan tanggal 16 April 2001 yang dibuat oleh  
Sa'ddudin (bukti sesuai dengan asli) ;-----

7. Bukti T - 7 : Ipeda No. 1527 atas nama M. Perjit yang di legalisir oleh  
Kepala Desa Satria Jaya (bukti sesuai dengan foto copy  
yang dilegalisir) ;-----

8. Bukti T - 8 : Surat Permohonan Sertipikat atas nama Drs. Sa'ddudin  
(bukti sesuai dengan asli) ;-----

9. Bukti T - 9 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. Sa'ddudin (bukti  
sesuai dengan foto  
copy) ;-----

10. Bukti T - 10 : Surat Keterangan Kepala Desa Satria Jaya tanggal 10-4-  
2001 register No. 893/1205/III/2001 (bukti sesuai dengan  
asli) ;-----

11. Bukti T - 11 : Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 893/1205/III/2001,  
tanggal 10-4-2001 (bukti sesuai dengan asli) ;-----

12. Bukti T - 12 : Surat Pernyataan tanggal 10-4-2001 yang dibuat oleh Drs.

Halaman 40 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sa'duddin tentang tanah tidak dalam keadaan sengketa

(bukti sesuai dengan asli) ;-----

13. Bukti T - 13 : Peta Bidang Tanah luas 5.355 M<sup>2</sup> yang dibuat tanggal 7-1-2002 oleh Kasubsi Pengukuran Pemetaan & Konversi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (bukti sesuai dengan

asli) ;-----

14. Bukti T -14 : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Desa Satri Jaya NIB 03713 Jalan/Blok VII Rt. 002, Rw. 005 (bukti sesuai dengan

asli) ;-----

15. Bukti T - 15 : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 630.1-180-05-2002, tanggal 28-2-2002 (bukti sesuai dengan asli) ;---

16. Bukti T - 16 : Surat Ukur SHM 2219/Satria Jaya, Surat Ukur tanggal 18-5-2018, No. 02875/SatriaJaya/2018, luas 5.355 M<sup>2</sup>, (bukti

sesuai dengan asli) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya,

Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukt-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T.II.Int - 1 sampai dengan T.II.Int - 7 dengan perincian sebagai berikut

1. Bukti T.II.Int - 1 : Sertipikat Hak Milik No. 2219/Satria Jaya , tanggal 6-6-2018, Surat Ukur tanggal 18-5-2018, No. 2875/Satria Jaya/2018, luas 5.355 M<sup>2</sup>, atas nama Drs. Sa'duddin (bukti sesuai dengan

asli) ;-----

2. Bukti T.II.Int - 2 : Akta Jual Beli No. 440/SH/2017, tanggal 28 November 2017 yang dibuat dihadapan Drs. Sopian

Halaman 41 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/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

Hadi, MM, PPT di Kecamatan Tambun Utara  
Kabupaten Bekasi (bukti sesuai dengan

asli) ;-----

3. Bukti T.II.Int - 3 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) atas nama  
wajib pajak Mulyanti (bukti sesuai dengan

asli) ;-----

4. Bukti T.II.Int - 4 : Bukti Pembayaran BPHTB atas nama wajib pajak

Mulyanti (bukti sesuai dengan asli) ;-----

5. Bukti T.II.Int - 5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun

2018 atas nama wajib pajak Drs. Sa'duddin (bukti  
sesuai dengan

asli) ;-----

6. Bukti T.II.Int - 6 : Surat Tanda Terima Setoran No. obyek pajak

32.18.082.002.007-0345.0 (bukti sesuai dengan

asli) ;-

7. Bukti T.II.Int - 7 : Surat Pernyataan Akbar Sairi tanggal 26 Februari

2019 (bukti sesuai dengan

asli) ;-----

Bahwa selain bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak Majelis  
Hakim telah menggelar Persidangan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek  
sengketa pada tanggal 8 Maret 2019 sebagaimana tercantum dalam berita acara  
persidangan Pemeriksaan Setempat yang merupakan satu kesatuan di dalam  
putusan ini ;-----

Bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya,  
Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang untuk didengar keterangannya  
sebagai Saksi, yaitu 1. Mahar dan 2.  
Sumardana ;-----

Bahwa **MAHAR** menerangkan dibawah sumpah, yang pada pokoknya  
telah memberikan keterangan sebagai  
berikut :-----

Halaman 42 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menggarap tanah obyek sengketa sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2015 bersama-sama dengan Bajek atas perintah dari Penggugat;-
- Bahwa tanah obyek sengketa sebelum oleh Saksi digarap oleh Timbes (orang tua dari Saksi) dari tahun 1996 sampai dengan 2004 ;-----
- Bahwa sepengetahuan batas-batas obyek sengketa yaitu :-----
  - Barat : Tanah milik Senan (sekarang Perumahan Cluster Residen) ;----
  - Selatan : Tanah H. Romli (sekarang Perumahan Mension);-----
  - Timur : Jalan Desa ;-----
  - Utara : Jalan Desa ;-----
- Bahwa Saksi mengetahui dari orang tuanya tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari Tita Halaw ;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui ada petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Belasi yang melakukan pengukuran terhadap tanah obyek sengketa;-
- Bahwa Kepala Desa Satriajaya tahun 2001 – 2002 adalah Pt. Wawan Gunawan, sedangkan Akbar Saili menjabat Kepala Desa Satriajaya selama 2 periode yaitu dari tahun 1990 – 1995 dan tahun 1995 – 2000;-----

Bahwa **SUMARDANA** menerangkan dibawah sumpah, yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :-----

- Bahwa terhadap tanah obyek sengketa Saksi tidak mengetahui asal usulnya, namun apabila dikaitkan dengan Pertjit, maka tanah obyek sengketa tersebut bukan milik Pertjit karena Saksi adalah cicit dari Pertjit (kakek dari ayah Saksi);
- Bahwa menurut Saksi batas-batas tanah obyek sengketa adalah:-----
  - Utara : tanah Pengairan ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Selatan :  
Perumahan ;-----

• Timur : jalan Kp. Bendungan ;-----

• Barat :  
Perumahan ;-----

- Bahwa Saksi mengetahui Kepala Desa Satriajaya Akbar Saili menjabat selama 2 periode dari tahun 1996 dan berakhir di tahun 2000;-----

- Bahwa Wawan Gunawan menjabat di Kantor Desa Satriajaya sampai tahun 2001;

Bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, hanya mengajukan bukti-bukti surat dan tidak mengajukan saksi-saksi, walaupun dipersidangan oleh Majelis Hakim telah diberikan kesempatannya untuk mengajukan saksi-saksinya ;-----

Bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 3 (tiga) orang untuk didengar keterangannya sebagai Saksi, yaitu 1. Putri Angela Pontoh, 2. H. Miran Azhari dan 3. Wawan Gunawan ;-----

Bahwa **PUTRI ANGELA PONTOH**, menerangkan dibawah sumpah, yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Manajer Pemasaran pada PT. Sari Senja Timur milik Tergugat II Intervensi sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang ;-----

- Bahwa PT. Sari Senja Timur bergerak di bidang perumahan salah satunya adalah Perumahan Hastina Pura yang berlokasi di Rt. 03, Rw. 06 Desa Satriajaya, Kecamatan ambun Utara, Kabupaten Bekasi (obyek sengketa) ;-----

- Bahwa pada saat di lokasi tanah obyek sengketa Saksi pernah didatangi oleh Ibu Sinta (Penggugat) yang mengatakan bahwa Ibu Sinta adalah pemilik dari  
Halaman 44 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/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

tanah \_\_\_\_\_ obyek

sengketa ;-----

- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertipikat objek sengketa ;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang melakukan pengukuran terhadap tanah obyek sengketa ;-----

Bahwa **H. MIRAN AZHARI**, menerangkan dibawah sumpah, yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Sa'duddin sejak tahun 2000, ;-----
- Batas-batas obyek sengketa adalah :-----
  - Utara : \_\_\_\_\_ tanah Pengairan ;-----
  - Selatan : jalan desa ;-----
  - Timur : jalan desa ;-----
  - Barat : tanah milik Sandih ;-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi Mahar dan Timbes tidak pernah menggarap tanah obyek sengketa ;-----
- Bahwa Saksi mengetahui Akbar Sairi menjabat sebagai Kepala Desa selama 2 periode dan berakhir di tahun 2001 ;-----
- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa adalah milik Pak Sa'duddin dari penggarapnya dan Saksi pernah diperlihatkan sertipikatnya oleh Pak Nur Ali ;---
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Pak Sa'dudiin berada di lokasi obyek sengketa;

Bahwa **WAWAN GUNAWAN**, menerangkan dibawah sumpah, yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :-----

Halaman 45 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/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 Saksi pernah menjabat sebagai Pjs. Kepala Desa di Desa Satriajaya Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi selama 6 bulan sejak bulan Agustus 2001 ;-----
- Bahwa pada saat Saksi masih menjabat sebagai Kepala Urusan Pemerintahan di Kantor Desa Satriajaya yaitu tanggal 10 April 2001 Saksi mengetahui ada surat pernyataan sporadik ;-----
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang menjadi obyek sengketa terletak di Desa Satriajaya Blok 7 Rt. 03, Rw. 06 telah bersertipikat berasal dari letter C atas nama Pertjit yang dihibahkan ke Sarifudin Azhari kemudian terakhir beralih/dijual ke atas nama Sa'duddin ;-----
- Bahwa Saksi menyaksikan ada pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ;-----
- Bahwa setahu Saksi tanah milik ibu Sinta (Penggugat) terletak di dekat SMP 4 yaitu Perumahan Edelweis ;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui letak Persil Saksi tidak pernah mengetahui letak Persil 276 ;-----
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa adalah :-----
  - Utara : tanah Pengairan ;-----
  - Selatan : jalan setapak/tembok ;-----
  - Timur : jalan desa ;-----
  - Barat : tanah milik Sandih ;-----
- Bahwa Saksi mengakui tanda tangan yang tertera di dalam bukti T-4; -----  
Halaman 46 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/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 Akta Jual Beli tanah obyek sengketa dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, akan tetapi Saksi bertindak sebagai saksi (Kaur Pemerintahan) menanda tangannya di kantor Desa Satriajaya ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya di dalam persidangan tanggal 11 April 2019, yang masing-masing isi Kesimpulan selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa, untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu yang terjadi dipersidangan 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 tersebut di atas; -----

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dimohonkan untuk dicabut adalah : Sertipikat Hak Milik No. 2219/Satria Jaya terbit tanggal 6 Juni 2018, Surat Ukur Nomor 2875/2018, tanggal 18 Mei 2018, Luas 5.355 M2 atas nama Drs. Sa'dudin (vide bukti T-1=T II Int-1) ; -----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 83 Undang-undang No. 5 tahun 1986, Majelis Hakim telah mengambil sikap terhadap masuknya permohonan pihak ke-tiga yaitu Mulyanti sebagai Pemohon Intervensi sebagaimana termuat dalam Putusan Sela Nomor 122/G/2018/PTUN.BDG;

Halaman 47 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 23 Januari 2019 dan Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban tertanggal 30 Januari 2019 yang di dalam jawabannya termuat eksepsi, oleh karena itu sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi terdapat eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*); -----
- Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili); -----
- Gugatan Penggugat telah Kadaluarasa; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah membantahnya yang termuat dalam Replik tertanggal 6 Februari 2019. Atas Replik tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan dupliknya tertanggal 13 Februari 2019 yang untuk selengkapnya tertuang dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum ini Majelis Hakim tidak menguraikan lagi dalil-dalil eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, karena mengenai hal tersebut telah diuraikan secara lengkap dalam duduk perkara tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi, hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 77 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara yang menyebutkan bahwa :-----

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

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat 1 diatas, Majelis Hakim mencermati eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa dari uraian di atas dan dihubungkan dengan obyek sengketa *a quo* dapat disimpulkan bahwa persengketaan dalam perkara ini timbul karena Penggugat merasa kepentingannya telah dirugikan dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa oleh Tergugat; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan hukum adalah “Apakah sengketa di dalam gugatan Penggugat tersebut merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum atau Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan?” -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur didalam Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan selanjutnya ditegaskan dalam Pasal 50 bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama; -----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa yang menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yaitu memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Pidana dan perkara Perdata ditingkat pertama; -----

Menimbang, bahwa jika dikaitkan antara kewenangan kedua badan peradilan tersebut dengan dalil di dalam gugatan Penggugat, yang mempersengkatakan mengenai soal sah atau tidaknya (legalitas/keabsahan) suatu penetapan tertulis *in casu* Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa yang diterbitkan Terugat dan bukan mempersoalkan hak-hak keperdataan kepemilikan hak atas tanah Penggugat dan asal usul tanah, maka yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya sepanjang mengenai penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa; Apakah sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan/atau tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, baik ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur maupun

Halaman 50 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

substansinya dan bukan menyangkut mengenai kepemilikan atau mengenai hak-hak keperdataan yang merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk memeriksa dan memutusnya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, oleh karena yang disengketakan dalam perkara ini adalah mengenai soal sah atau tidaknya (legalitas/keabsahan) prosedural dan substansi suatu penetapan tertulis berupa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Peradilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung secara absolut berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa dalam perkara ini, sedangkan uraian-uraian menyangkut masalah adanya sengketa asal-usul tanah, hal mana didalilkan hanya untuk memperkuat posita/dasar gugatan Penggugat;

-----  
Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Absolut;

-----  
Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi selanjutnya yaitu Gugatan Penggugat Kabur/*obscure Libel*;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat yang telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan, gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi aspek formal suatu gugatan tata usaha negara yaitu :-----

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan Pekerjaan Penggugat atau kuasanya;-----
- b. Nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat;

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, diketahui bahwa syarat-syarat gugatan sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 56 ayat (1) tersebut telah dipenuhi antara lain dengan telah mencantumkan dengan jelas identitas Penggugat dan identitas Tergugat, kemudian gugatan tersebut telah memuat tentang alasan yang menjadi dasar gugatan serta telah mencantumkan hal-hal yang diminta diputuskan oleh Pengadilan;

-----  
Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur/*obscure libel*;

-----  
Menimbang, bahwa Majelis hakim selanjutnya akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan, sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa objek sengketa diterbitkan pada tanggal 6 Juni 2018 (vide bukti T-1 identik dengan T II Int-1) dan gugatan telah didaftarkan pada tanggal 3 Desember 2018 di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung; -----

Menimbang, bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

-----  
Halaman 52 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/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 terkait dengan diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara oleh Badan atau Pejabat TUN, terdapat beberapa metoda saat dimulainya menghitung tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan sebagai berikut :-----

1. Teori Penerimaan (*ontvangstheori*) yaitu bagi pihak yang namanya tercantum dalam Keputusan Tata Usaha Negara penghitungan waktu dimulai sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara; -----
2. Teori Publikasi, yaitu dalam hal peraturan dasarnya harus diumumkan maka penghitungan waktu dimulai sejak hari pengumuman; -----
3. Teori Pengetahuan (*vernemingstheori*) yaitu bagi pihak ketiga yang namanya tidak dituju/tercantum dalam surat Keputusan Tata Usaha Negara penghitungan waktu dimulai secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya obyek sengketa; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, akan dipertimbangkan posisi waktu Penggugat terhadap obyek sengketa sehingga dapat ditemukan saat dimulainya menghitung tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat; -----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada posita gugatan halaman 3 angka romawi III bahwa obyek sengketa baru diketahui secara kasuistis keberadaannya pada tanggal 8 Oktober 2018, saat Penggugat ke tempat objek sengketa dan bertemu pegawai PT Sari Senja Timur; -----

Menimbang, bahwa keberadaan Penggugat terhadap obyek sengketa adalah sebagai pihak ketiga yang tidak dituju langsung objek sengketa, oleh karena objek sengketa tersebut ditujukan langsung kepada Drs. Sa'dudin ; -----

Menimbang, bahwa sudah menjadi yurisprudensi tetap, bahwa metode dimulainya menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk  
Halaman 53 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui keputusan tersebut (vide Putusan MA RI Nomor : 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yo Putusan MA RI Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 yo Putusan MA RI Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002);

-----  
Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mendengar keterangan saksi **PUTRI ANGELA PONTOH** yang menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi bekerja sebagai Manager Pemasaran pada PT. Sari Senja Timur milik Tergugat II Intervensi sejak tahun 2017 sampai saat ini; -----
- Bahwa diatas tanah objek sengketa tidak ada keterangan bahwa tanah tersebut telah bersertipikat; -----
- Bahwa di lokasi tanah objek sengketa, pada tanggal 23 Agustus 2018 jam 11 WIB saksi bertemu Ibu Sinta *in casu* Penggugat dan menyatakan bahwa Ibu Sinta adalah pemilik dari tanah objek sengketa; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi, pemilik tanah objek sengketa adalah Ibu Mulyanti selaku pemilik PT Sari Senja Timur, namun saksi tidak pernah melihat sertipikat objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi di atas, pada tanggal 23 Agustus 2018, saksi tidak mengetahui adanya objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa surat Tergugat tertanggal 12 November 2018, Perihal : Mohon penjelasan Sertipikat Hak Milik No. 2219/Satria Jaya atas nama Sa'dudin. Surat tersebut merupakan surat balasan dari surat Kuasa Penggugat tertanggal 24 Oktober 2018;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa Penggugat mengetahui secara kasuistis dan merasa kepentingannya dirugikan sesuai dalil gugatannya adalah pada tanggal 8 Oktober 2018 atau pada tanggal 24 Oktober 2018, pada saat mengirim surat tentang keberadaan objek sengketa kepada Tergugat atau setidaknya tanggal 12 November 2018, pada saat Tergugat membalas surat Penggugat (vide bukti P-2), dengan demikian jika dihubungkan dengan tanggal didaftarkan gugatan Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Desember 2018, maka gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Putusan MA RI Nomor : 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yo Putusan MA RI Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 yo Putusan MA RI Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu mengajukan gugatan (daluarsa); -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim

akan mempertimbangkan mengenai Pokok Perkara sebagai berikut; -----

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya adalah sebagai berikut;-----

Halaman 55 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat adalah pemilik dari bidang tanah bekas hak milik adat C No. 1198, persil 276 Blok S-III seluas 6.950 M2 yang dibeli dari Tita Halaw pada tanggal 19 Maret 1996 dibuat dihadapan Kepala Desa Satria Jaya, saat itu adalah Akbar Sairi (vide bukti P-1); -----
- Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut, Penggugat menguasainya secara terus menerus dengan cara menyuruh Timbes dari tahun 1996 s/d tahun 2004 dan dilanjut oleh Sdr. Bajek dan Mahar dari tahun 2005 s/d tahun 2015 untuk menanam padi dan palawija (Mahar telah didengar kesaksiannya di persidangan pada tanggal 13 Maret 2019) namun dari tahun 2016 s/d 2018, tanah tersebut menjadi kosong dan hanya ditumbuhi tanaman liar; -----
- Bahwa Penggugat selaku pemilik dari tanah *a quo*, tidak pernah menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain; -----
- Bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, terbit tanggal 5 Juni 2018, merupakan pengakuan hak Tanah Milik Adat C. No. 1527, persil 282 sedangkan tanah milik Penggugat adalah Tanah bekas hak milik Adat C 1198, persil 276, sehingga letak tanah dari letter C yang dimaksud dalam sertipikat *a quo* telah terjadi kekeliruan penunjukan fisiknya; -----
- Bahwa dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan tersebut dihubungkan dengan fakta-fakta diatas maka Tergugat dalam menetapkan letak dan batas-batas fisik tanah yang dimaksud dalam objek sengketa telah keliru, sebab fisik tanah yang ditetapkan Tergugat dalam objek sengketa *a quo* adalah tanah milik Penggugat yakni bekas Hak Milik Adat; -----
- Bahwa dengan diterbitkannya sertipikat diatas tanah *a quo* oleh Tergugat jelas Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19 dan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Halaman 56 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta yang bernama **1. Mahar dan 2. Sumardana;**

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-16 dan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T II Int-1 sampai dengan T II Int-7 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang bernama **1. Putri Angela Pontoh. 2. H. Miran Azhari dan 3. Wawan Gunawan;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini telah melakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 8 Maret 2019 di lokasi tempat yang dimaksud dalam objek sengketa dan baik pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menunjuk pada satu lokasi yang sama sehingga Majelis Hakim berkesimpulan terdapat tumpang tindih/*overlapping* terhadap tanah objek sengketa yang selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab para pihak serta berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang perlu dibuktikan dan merupakan pokok persengketaan dalam sengketa *a quo* adalah, Apakah penerbitan obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ditinjau dari segi kewenangan, prosedural dan substansi sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah?

Halaman 57 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan

dari aspek kewenangan, Apakah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi *in casu* Tergugat berwenang atau tidak berwenang dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha objek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara haruslah dibuat oleh organ yang berwenang dan wewenang pemerintahan menurut sifatnya selalu terikat kepada suatu masa (waktu) tertentu (*ratione temporis*) artinya berlaku atau dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha negara tidak boleh menyimpang dari waktu yang seharusnya diperhatikan, baik sebelumnya (*premateur*) maupun sesudah lewat waktu (*kadaluarsa*) kemudian mencakup batas wilayah (tempat) yang ditentukan (*ratione loci*) artinya dari segi wilayah atau tempat harus berada dalam wilayah kewenangan pejabat yang bersangkutan dan batas cakupan materi (isi, pokok, obyek) artinya tidak boleh seorang pejabat mengeluarkan Keputusan tentang materi yang menjadi wewenang pejabat lain;

-----

Menimbang, bahwa pengertian Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 UU nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan ke-dua Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "*Tergugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata*", berdasarkan ketentuan tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan "Apakah Tergugat mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan surat keputusan obyek sengketa *a quo* ?;

-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 36 dari PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa Kepala Kantor Pendaftaran tanah wajib menyelenggarakan tugas pendaftaran yang diatur dalam Peraturan

Halaman 58 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah ini dalam waktu yang sesingkat-singkatnya;-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 5 dari PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dan Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa "Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, ...dsb"-----

Menimbang, bahwa dari rumusan ketentuan tersebut di atas jelas bahwa Kepala Kantor Pertanahan berwenang berdasarkan kewenangan atribusi dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah;-----

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Bekasi dan dihubungkan dengan ketentuan mengenai kewenangan seperti yang diuraikan diatas maka lokasi tanah obyek sengketa terletak dalam kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi *in casu* Tergugat berwenang untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dari aspek prosedural/formal, apakah penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa tersebut telah menurut prosedur yang ditentukan dan dari aspek substansi/materi isi dari keputusan yang disengketakan itu, apakah telah sesuai dengan norma hukum materiil yang berlaku, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini akan melakukan penilaian mengenai berdasar tidaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus dilakukan secara *ex tunc* yang artinya mengingat dan memperhatikan

Halaman 59 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan fakta-fakta, kerangka kebijaksanaan dan hukum yang ada pada saat dikeluarkannya objek sengketa tanpa memperhatikan perubahan-perubahan yang terjadi setelah keputusan yang digugat itu dikeluarkan sampai saat dilakukannya pengujian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa penerbitan objek sengketa a quo telah bertentangan dengan prinsip memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sebagaimana

dimaksud pada Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 dan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah serta melanggar Asas Kecermatan dan Kepastian Hukum dalam Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyangkal seluruh dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa keputusan tata usaha negara objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dalam permohonan pendaftaran objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, terdapat fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa di dasarkan atas Akta Jual Beli (AJB) No. 56/2000 tanggal 23 Agustus 2000 antara Tuan Saripudin Ashari selaku Penjual dan Drs. Sa'dudin selaku Pembeli (vide bukti T-3); -----
2. Surat keterangan hibah hilang diatas kertas segel No. 470/2015/XIII/2000 tanggal 15 Agustus 2000 dari Alm. Perjit kepada Sarifudin Ashari yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya (vide bukti T-4); -----

Halaman 60 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Pernyataan penguasaan fisik sebidang tanah hak milik adat dari Drs. Sa'dudin yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya Akbar Sairi dan disaksikan oleh Wawan Gunawan dan Nur Ali (vide bukti T-5); -----
4. Surat pernyataan memiliki sebidang tanah hak milik adat dari Drs. Sa'dudin yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya Akbar Sairi (vide bukti T-6); -----
5. Surat Wajib IPEDA No. 1527 Psl.282 Kls. I atas nama M. Perjit yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya Akbar Sairi (vide bukti T-7); -----

Menimbang, bahwa keterangan saksi **SUMARDANA** di bawah sumpah, memberikan keterangan :-----

- Bahwa saksi adalah pengurus Desa ;-----
- Bahwa saksi adalah cicit dari Pertjit (yang didalilkan Tergugat II Intervensi sebagai pihak yang menghibahkan tanah objek sengketa);-----
- Bahwa Perjit tidak pernah tinggal di Desa Satria Jaya;-----
- Bahwa tanah objek sengketa bukan tanah milik Pertjit karena Pertjit tidak pernah memiliki tanah di lokasi objek sengketa;-----
- Bahwa saksi mengetahui Kepala Desa Satria Jaya yaitu Akbar Sairi menjabat selama 2 periode dari tahun 1996 dan berakhir di tahun 2000; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Tergugat di atas, dikeluarkannya objek sengketa adalah atas permohonan dari Drs. Sa'dudin(vide bukti T-8) selaku pembeli dari tanah objek sengketa yang dibeli dari Saripudin Ashari selaku penjual (vide bukti T-3) dengan alas hak surat keterangan hibah (vide bukti T-4) yang menyatakan bahwa surat hibah tersebut tidak ada/hilang;-----

Halaman 61 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa bukti T-4 berupa Surat Keterangan dari Kaur Pemerintah Desa Satria Jaya bernama Wawan Gunawan yang diketahui oleh Kepala Desa Satria Jaya (*in casu* Akbar Sairi) yang menyatakan bahwa Surat Hibah dari Alm. Perjit ke Sarifudin Ashari tidak ada/hilang, pada saat penandatanganan surat jual beli antara Sarifudin Ashari dengan Drs. Sa'dudin (*vide* bukti T-3). Hal ini dikuatkan pula dengan keterangan saksi Wawan Gunawan di persidangan yang menyatakan bahwa akta hibah hilang/tidak ada dan bukti T-6 berupa pernyataan Drs. Sa'dudin selaku pembeli bahwa ketika membeli tanah objek sengketa tidak menerima akta hibah;

Menimbang, bahwa aturan hukum terhadap hibah untuk barang tidak bergerak yaitu Tanah diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "*Peralihan hak atas tanah hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*". Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1682 BW, yang menyatakan "*Tiada suatu penghibahan pun, kecuali penghibahan dapat dilakukan tanpa akta notaris yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah*"; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa setiap pemberian hibah atas barang tidak bergerak yaitu tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dituangkan ke akta hibah yang selanjutnya harus disimpan pada Pejabat PPAT tersebut, bila tidak dilakukan demikian maka hibah tersebut tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para pihak, Majelis Hakim tidak menemukan bukti akta hibah tanah objek sengketa.

Halaman 62 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebaliknya Tergugat telah mengajukan bukti T-3, T-4 dan T-6 yang membuktikan bahwa akta hibah terhadap objek sengketa tidak ada/hilang dan terhadap akta hibah yang hilang tidak ada bukti laporan Polisi dan Tergugat tetap memproses sampai terbitnya objek sengketa walaupun dasar dan prosedur tersebut tidak terpenuhi. Hal tersebut bertentangan dengan Pasal 19 ayat 2 UU Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 dan Pasal 37 ayat 1 PP 24 tahun 1997 dan asas kecermatan dan asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa bukti P-1, berupa jual beli tahun 1996 antara Penggugat dan Tita Halaw dibuat dihadapan Kepala Desa atas nama Akbar Sairi dan bukti T-3 berupa akta jual beli tahun 2000 antara Saripudin Ashari dan Drs. Sa'dudin yang juga diketahui oleh Kepala Desa yang sama yaitu Akbar Sairi. Oleh karena tanah objek sengketa telah dijual pertama kali pada tahun 1996 kepada Penggugat di hadapan Kepala Desa, Akbar Sairi dan Kepala Desa yang sama juga telah membuat Surat Keterangan Kepala Desa untuk Penggugat (vide bukti P-3), Surat Keterangan riwayat tanah Penggugat (vide bukti P-4) maka tidak boleh dilakukan jual beli kedua kali oleh pihak lainnya terhadap tanah yang sama. Kepala Desa harus menolak jual beli objek sengketa untuk kedua kalinya atas nama orang lain karena bertentangan dengan kepastian hukum; -----

Menimbang, bahwa oleh karena faktanya secara material substansial proses penerbitan obyek sengketa *a quo* dinilai telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dari aspek prosedural dan substansial tidak cukup terbukti bahwa dalam proses penerbitan objek sengketa *a quo* Tergugat telah melakukan proses dan kegiatan penelitian atas persyaratan, data dan alas hak yang diajukan pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Halaman 63 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam proses penerbitannya terbukti telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Asas Kecermatan, terdapat cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan batal Sertipikat objek sengketa dan oleh karena itu kepada Tergugat haruslah dibebankan kewajiban untuk mencabut obyek sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara dikabulkan, oleh karenanya Tergugat dan Tergugat II Intervensi berada di pihak yang kalah dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 110 jo Pasal 112 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dalam memutus sengketa a quo telah mempertimbangkan semua alat bukti yang diajukan oleh para pihak, tetapi dalam merumuskan putusan ini hanya mempergunakan alat bukti yang relevan saja, sedangkan alat bukti yang tidak ikut dipertimbangkan dalam putusan ini tetap menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan peraturan perundang-

Halaman 64 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

-----

## MENGADILI

### I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ditolak untuk seluruhnya; -----

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal Surat Keputusan berupa;-----
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, terbit tanggal 6 Juni 2018, Surat Ukur Nomor 2875, tanggal 18 Mei 2018, Luas 5.355 M2 atas nama Sa'dudin;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan berupa :-----
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 2219/Satria Jaya, terbit tanggal 6 Juni 2018, Surat Ukur Nomor 2875, tanggal 18 Mei 2018, Luas 5.355 M2 atas nama Sa'dudin;-----
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.832.000,- (Lima juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari **RABU** pada tanggal **17 APRIL 2019** oleh kami **MURSALIN NADJIB, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **JUSAK SINDAR, SH., MH.**, dan **DEWI ASIMAH, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **2 MEI 2019** oleh Majelis Hakim yang sama dengan dibantu oleh **R. RITA HASTUTI.A, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan

Halaman 65 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri oleh dan Kuasa Hukum

Tergugat; -----

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA MAJELIS

JUSAK SINDAR, SH.

MURSALIN NADJIB, S.H.

HAKIM ANGGOTA II

DEWI ASIMAH, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

R. RITA HASTUTI .A,S.H.

Rincian biaya perkara Nomor : 122/G/2018/PTUN.BDG;

1. Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,-
2. ATK : Rp. 125.000,-

Halaman 66 dari 67 halaman Putusan No. 122/G/2018/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pangilan-pangilan	: Rp. 145.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 5.500.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
6. Leges	: Rp. 10.000,-
7. Materai Penetapan	: Rp. 6.000,-
8. Materai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 5.832.000,- -

(lima juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

**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)