



## **PUTUSAN**

Nomor: 25/G/2020/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, dilaksanakan di Gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung telah menjatuhkan putusan, dalam sengketa antara :

1. N a m a : ODAS SULAEMAN;  
Kewarganegaraan : Indonesia ;  
Pekerjaan : Wiraswasta ;  
Bertempat tinggal : Gg. Lapang No. 71 RT/RW 003/011 Kelurahan Kebon Kangkung, Kecamatan Kiaracondong 40284 Kota Bandung;
2. N a m a : NANDANG GODJALI;  
Kewarganegaraan : Indonesia ;  
Pekerjaan : Wiraswasta ;  
Bertempat tinggal : Kp. Balegede RT 06 RW 011 Kelurahan Baleendah, Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung,
3. N a m a : KOMALA;  
Kewarganegaraan : Indonesia ;  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga ;  
Bertempat tinggal : Jalan Mandala No. 46 RT 02, RW 11 Kelurahan Kebon Kangkung, Kecamatan Kiaracondong Kota Bandung,
4. N a m a : CUCUN ;  
Kewarganegaraan : Indonesia ;  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga ;  
Bertempat tinggal : Jalan Mandala No. 46 RT 02, RW 11 Kelurahan Kebon Kangkung, Kecamatan Kiaracondong Kota Bandung,
5. N a m a : PIPIT SOPIAH;  
Kewarganegaraan : Indonesia ;  
Pekerjaan : Wiraswasta ;  
Bertempat tinggal : Jalan Kiaracondong No. 465 RT 003 RW 11 Kelurahan Kebon Kangkung, Kecamatan Kiaracondong 40284 Bandung,
6. N a m a : OBAN SOBANA;  
Kewarganegaraan : Indonesia ;  
Pekerjaan : Wiraswasta ;  
Bertempat tinggal : Jalan Mandala No. 46 RT 02, RW 11 Kelurahan Kebon Kangkung, Kecamatan Kiaracondong Kota Bandung,-  
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2020, memberi kuasa kepada ;  
1. ADITHYA RACHMAN, S.H. ;  
2. ARRY DJAMARI, S.H. ;  
3. MUHAMMAD IRFAN, S.H. ;

halaman 1 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuannya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat beralamat Kantor Hukum Adithya Rachman, S.H., & Rekan, di Gedung Suzuki Finance Lt. 1, Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 38, Kota Bandung;

Untuk selanjutnya disebut sebagai : PARA Penggugat ;

M e l a w a n

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, Tempat Kedudukan di

Jalan Raya Soekarno Hata Nomor 586, Kota Bandung;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 481/Sku-32.73.MP.01.01/III/2020, tanggal 17 Maret 2020 memberi kuasa kepada ;

1. FRANSISCUS MULJOTO, S.Si ;
2. YATI NURHAYATI, S.H.;
3. LILIS ROSTINI, S.Si ;
4. ENDAH NUROHMAH ;
5. ANDI SYAQIRAH, KS ;
6. KADAR MUSLIM;

Kesemuannya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, beralamat di Jalan Soekarno Hatta No. 586, Kota Bandung;

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT** ;

**2. NYONYA ROSE DIANTY ROOSILAWATY**, Kewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jalan Landak Nomor 8 RT. 004, RW. 005, Kelurahan Burangrang Kecamatan Lengkong Kota Bandung;

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Mei 2020 memberikan Kuasa kepada:

1. PURNAMA SUTANTO, S.H.;
2. YUDI SUGIARTO, S.H., M.H.
3. VERDY F. BRATAKUSUMAH, S.H., M.H.;

Kesemuannya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Purnama Sutanto, S.H & Rekan beralamat di Jalan Lengkong Kecil No. 57 Kota Bandung;

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca;

halaman 2 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/PEN-DIS/2020/PTUN.BDG tanggal 4 Maret 2020 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/PEN-MH/2020/PTUN.BDG tanggal 4 Maret 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;
3. Penetapan Plh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 20/PEN-PPJS/2020/PTUN.BDG tanggal 4 Maret 2020, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/PEN-PP/2020/PTUN.BDG tanggal 5 Maret 2020, tentang Pemeriksaan Persiapan
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 25/PEN-HS/2020/PTUN.BDG tanggal 15 April 2020, tentang Pemeriksaan Persiapan;
6. Putusan Sela perkara Nomor: 25/G/2020/PTUN.BDG tertanggal 12 Mei 2020;
7. Surat-surat yang berkaitan sebagai bukti awal dari para pihak dan berkas perkara, serta mendengarkan keterangan para pihak yang bersengketa dalam persidangan;-

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 3 Maret 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 3 Maret 2020, dengan Nomor Register Perkara: 25/G/2020/PTUN.BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 15 April 2020, yang pokoknya gugatannya adalah sebagai berikut :

### 1. OBJEK SENGKETA TATA USAHA NEGARA ;

Adapun yang dimaksud sebagai Objek Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5850/Kelurahan Sekejati tertanggal 16 September 1999, Gambar Situasi No 127/1982 tanggal 6 Januari 1982, Luas 1950 m2 atas nama Nyonya Rose Dianty Roosilawaty di Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung;

### 2. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;

Dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa:

“Keputusan Tata Usaha adalah Suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret,

halaman 3 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata”.

**Konkret**, artinya Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tetapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang dilakukan.

*Bahwa, Surat Keputusan yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan sebagai tergugat yang telah menjadi objek sengketa tidak berbentuk abstrak melainkan berwujud tertulis berupa salinan sertifikat hak milik sebagai objek sengketa aquo;*

**Individual**, artinya Surat Keputusan dikeluarkan Tergugat tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan untuk orang-orang atau badan hukum perdata tertentu.

*Bahwa Surat Keputusan yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan selaku tergugat tidak ditujukan untuk khalayak umum yang menjadi kepentingan umum melainkan surat keputusan tersebut berupa asset properti perorangan yang dapat dipindah tangankan oleh proses jual beli atau peralihan hak atas tanah lainnya;*

**Final**, artinya Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat telah definitif dan menimbulkan akibat hukum.

*Bahwa Surat Keputusan yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan selaku tergugat bersifat memiliki kepastian hukum berupa produk hukum berbentuk sertifikat hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi pejabat TUN yang menerbitkan maupun pemilik objek sengketa tersebut;*

Selain itu, ditegaskan pula dalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan bahwa:

“Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang juga termasuk tindakan fatal;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat”

*Bahwa, objek sengketa aquo sebagai KTUN yang berupa Sertifikat Hak Milik sebagai penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Tergugat dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga*

halaman 4 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*menjadi produk hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum yang timbul bagi pemilik sertifikat hak milik tersebut;*

Serta sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa:

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

*Bahwa, sengketa Tata Usaha Negara ini timbul akibat dari KTUN yang diterbitkan oleh tergugat diatas objek tanah yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT dan pewaris selaku orang tua Para Penggugat yaitu Haji Tamim Asmita selaku pemilik Letter C /Girik No. 757 & Persil No. 86 b s. II beserta penguasaannya, sehingga akibat dari KTUN yang diterbitkan oleh Tergugat menimbulkan akibat hukum bagi PARA Penggugat,serta Para Penggugat mengalami kerugian materiil dan imateriil akibat diterbitkan objek sengketa aquo;*

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa:

“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”.

Oleh karena itu, kedudukan TERGUGAT adalah sebagai berikut

- 1) Bahwa, TERGUGAT adalah Kepala kantor pertanahan Kota Bandung yang menerbitkan Objek Sengketa aquo, berdasarkan kewenangan yang ada padanya;-
- 2) Bahwa, dengan diterbitkannya Objek Sengketa Aquo , telah secara melawan hukum merampas Hak Milik dan penguasaan dari Penggugat yang telah berlangsung selama puluhan tahun;
- 3) Bahwa, dengan diterbitkannya Objek Sengketa aquo , telah menimbulkan kerugian bagi kepentingan hukum PENGGUGAT, dan karenanya mengajukan Gugatan aquo.

*Dengan ini disimpulkan bahwa Sengketa Tata Usaha Negara ini terjadi dikarenakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Selaku TERGUGAT, Menerbitkan KTUN berupa Objek Sengketa aquo di atas tanah PARA PENGGUGAT berlokasi di Blok Saradan/ Jalan Soekarno Hatta No. 606 Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung dengan luas± 9.910 m2, berdasarkan data Kepemilikan tanah yang dimiliki Orang tua PARA PENGGUGAT selaku Pewaris ,yaitu data Letter C /Girik No.*

halaman 5 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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

757 & Persil No. 86 b s. II , beserta data kepemilikan tanah lainnya yang dimiliki PARA PENGGUGAT;

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dilingkungan Peradilan Tata Usaha Negara;

Kemudian ditegaskan dalam Pasal 54 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan, Gugatan sengketa Tata Usaha Negara ditujukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat;

Oleh karena TERGUGAT adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dan berkedudukan di Kota Bandung dan Objek sengketa aquo terletak di kota bandung, maka PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang dimaksud;----

### 3. LEGAL STANDING DAN KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;

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, menyatakan bahwa:

*"Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi".*

Dengan dikeluarkan Surat Keputusan tata Usaha Negara berupa terbitnya Objek Sengketa aquo, dengan Terbitnya Sertipikat Hak Milik Aquo, Para Penggugat merasa dirugikan dikarenakan orang tua dan para penggugat selaku pewaris dan ahli waris sebagai pemilik tanah tersebut **tidak pernah menjual belikan, menjaminkan ,serta adanya proses peralihan hak tanah** tersebut kepada pihak lain sehingga PARA PENGGUGAT mengalami kerugian materiil dengan terbitnya Sertipikat hak Milik aquo; Oleh karena itu, kedudukan hukum PARA PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

- Bahwa, PARA PENGGUGAT merupakan ahli waris dari Alm. H. Tamim bin Asy'ari yang menguasai sebidang tanah dengan luas  $\pm 9.910$  m2 terletak di Blok Saradan/ Jalan Soekarno Hatta No. 606 Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung;

halaman 6 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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

- b. Bahwa, Penguasaan oleh PARA PENGGUGAT terhadap objek (Tanah) tersebut diperoleh berdasarkan pewarisan dengan Penetapan Pengadilan Agama Bandung Nomor 0456/Pdt.P/2017/PA.Badg tentang Penetapan Ahli Waris H. Tamim bin Asy'ari dan dikuatkan dengan Surat Keterangan dari Kelurahan Sekejati Kota Bandung;
- c. Bahwa, Objek Sengketa aquo yang diterbitkan Tergugat semula dimiliki oleh Haji Tamim Asyari berdasarkan Letter C /Girik No. 757 & Persil No. 86 b s. II dengan total luas  $\pm 9.910$  m<sup>2</sup>, dengan adanya pemecahan (splitting) sertifikat hak milik sebanyak 4 buah sertifikat hak milik, dan salah satunya dari hasil splitting sertifikat induk menjadi sertifikat baru adalah objek sengketa aquo luas 1950 m<sup>2</sup> yang berdiri di atas penguasaan hak atas tanah dan lokasi tanah Haji Tamim Asmita beserta para ahli waris selaku Para Penggugat
- d. Bahwa, PARA PENGGUGAT merasa kepentingan hukum dirugikan dengan dikeluarkannya Objek sengketa yang berada diatas objek (Tanah) milik dan dalam penguasaan PARA PENGGUGAT berdasarkan bukti kepemilikan Letter C /Girik No. 757 & Persil No. 86 b s. II , beserta data kepemilikan tanah lainnya dan oleh karenanya memiliki Hak dan Kedudukan Hukum untuk mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berdasarkan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

## 4. TENTANG TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI TATA USAHA NEGARA ;

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa:-----

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".*

Kemudian mengenai perhitungan tenggang waktu tersebut diatur juga dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyatakan bahwa:

*"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."*

Berdasarkan ketentuan tenggang waktu tersebut, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

halaman 7 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, TERGUGAT menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5850 / Kelurahan Sekejati tertanggal 16 September 1999, Gambar Situasi No 127/1982 tanggal 16 Januari 1982, Luas 1950 m<sup>2</sup>, atas nama Rose Dianty Roosilawaty di Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung;
2. Bahwa PARA PENGGUGAT mengetahui/menerima keputusan tentang adanya Sertifikat Hak Milik aquo tertanggal 17 Desember 2019 Melalui Informasi dari Surat Keterangan Tanah (SKT) Online yang diterbitkan Tergugat ;
3. Bahwa setelah diketahui, Penggugat mengajukan Upaya Administratif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, berupa:
  - a. Keberatan Administratif kepada TERGUGAT pada tanggal 29 Desember 2020 namun setelah lewat jangka waktu 10 hari kerja keberatan yang disampaikan tidak pernah ditanggapi oleh TERGUGAT sampai dengan gugatan diajukan;
4. Bahwa, setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Maret 2020, dan oleh karenanya pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

## 5. DASAR-DASAR ATAU POKOK-POKOK GUGATAN SERTA ALASAN GUGATAN ;:-

Adapun yang menjadi dasar-dasar atau pokok-pokok diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah ahli waris dari Alm. H. Tamim bin Asy'ari berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Bandung Nomor 0456/Pdt.P/2017/PA.Badg mengenai Penetapan Ahli Waris (terlampir)
2. Bahwa, Alm. H. Tamim bin Asy'ari merupakan orang tua kandung (ayah) dari PENGGUGAT, yang telah lama menguasai dan mengelolah terhadap sebidang tanah (lahan) tersebut sejak 08 Oktober 1968 (diterbitkannya Girik/Petok D/ Letter C No. 757 Persil 86 b-S II) ;
3. Bahwa, berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Bandung tersebut PENGGUGAT adalah pemilik atas harta warisan yang ditinggalkan oleh Pewaris Alm. H. Tamim bin Asy'ari baik itu berupa sebidang tanah (lahan) yang dikelolah dan dikuasai maupun harta warisan yang lainny dan oleh karenanya

halaman 8 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT memiliki hak penguasaan terhadap sebidang tanah yang diperoleh berdasarkan pewarisan dari pewaris Alm. H. Tamim bin Asy'ari;

4. Bahwa, sebidang tanah (lahan) yang dimaksud adalah dengan luas  $\pm 9.910 \text{ m}^2$  terletak di Blok Saradan/ Jalan Soekarno Hatta No. 606 Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung adalah tanah milik bekas tanah ulayat sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, atau tanah bekas milik adat sesuai dengan Letter C No. 757 Persil 86 b-S II (Terlampir) yang penggunaannya berupa tanah sawah dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara, dengan Jl. Soekarno Hatta;
  - Sebelah timur, dengan H. Saparmah, H. Samhudi;
  - Sebelah Selatan, dengan Kompleks Margahayu Raya Barat;
  - Sebelah Barat, dengan Madja Utja /PT. Tigaraksa;
5. Bahwa, berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Sekejati Nomor 593/02-Kel.Skit tertanggal 20 Mei 2019 tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat (Terlampir) yang menerangkan bahwa riwayat tanah tersebut menurut catatan buku Kelurahan Sekejati adalah sebagai berikut:
  - a. Sebelum Tahun 1960, tercatat pada Girik/Petruk D/ Letter C No. 757 Persil 86 b-S II Kelas I Luas  $\pm 9.910 \text{ m}^2$  atas nama H. Tamim Asmita;
  - b. Pada Tahun 1960 atas nama H. Tamim Asmita;
  - c. Dan seterusnya sesuai riwayat pemiliknya.
6. Bahwa, berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Sekejati Nomor 593/02-Kel.Skit, ditegaskan sebagai berikut
  - a. Bahwa tanah tersebut bukan merupakan asset pemerintah atau pihak lain dan tidak termasuk dalam kawasan hutan;
  - b. Bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi jaminan suatu hutang;
7. Bahwa, bersamaan dengan Surat Keterangan Kelurahan Sekejati Nomor 593/02-Kel.Skit, diterbitkannya Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sekejati Nomor 593/003-Kel.Skit (Terlampir), yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tanah Milik Adat yang terletak di Blok/ Jalan/ Kampung, Jl. Soekarno Hatta 606, Persil No. 86 b-S. II Kohir No. 757, Luas  $\pm 9.910 \text{ m}^2$ , tertulis Nama H. Tamim Asmita terletak di Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung sampai saat ini:
  - a. Bahwa, adalah benar dikuasai oleh H. Tamim Asmita sejak tahun 08 Oktober 1968 dengan penguasaan berupa Letter C No. 757 yang sebelum dimilikinya, setelah dikuasai oleh pemilik-pemilik pendahulunya 20 Tahun berturut-turut secara nyata/ tidak dijamin/ tidak sengketa.

halaman 9 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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

- b. Bahwa, benar sampai saat ini tidak permasalahan/ sengketa baik batas-batas pemilikannya.
- c. Bahwa status tanah tersebut adalah Tanah Milik Adat dan Bukan Tanah Negara.
8. Bahwa, Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sekejati Nomor 593/003-Kel.Skjt dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sekejati yang disaksikan dan ditandatangani juga oleh saksi-saksi yaitu (1). Omon, Umur 74 Tahun, Alamat Gg. Lapang No. 71 RT. 003/ 011 Kel. Kebon kangkung tanggal 23 Mei 2018 (2). Dana Suganda, Umur 74 Tahun, Alamat Jl. Rancabolang RT. 005/ 004 Kel. Sekejati Tanggal 23 mei 2018;
9. Bahwa, saksi-saksi sebagaimana dimaksud adalah yang menghadiri Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sekejati Nomor 593/003-Kel.Skjt dibuat dihadapan lurah sekejati untuk enegasan bahwa status tanah tersebut adalah tanah adat bukan tanah negara ;
10. Bahwa, untuk menguatkan hak penguasaan atas sebidang tanah tersebut, PENGUGAT membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 23 Mei 2019 (Terlampir), yang pada pokoknya menjelaskan bahwa sebidang tanah tersebut dikuasai PENGUGAT sejak tahun 08 Oktober 1968 yang dikuasai oleh pewaris turun kepada AHLI WARIS, yang sampai saat ini PENGUGAT kuasai secara terus menerus, tidak pernah dijadikan jaminan sesuatu hutang, tidak dalam keadaan sengketa, bukan aset Pemerintah/ Pemerintah Daerah dan tidak berada dalam kawasan hutan.;
11. Bahwa, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah PENGUGAT dibuat dan ditandatangani PENGUGAT yang disaksikan dan ditandatangani juga oleh saksi-saksi yaitu (1). Omon, Umur 74 Tahun, Alamat Gg. Lapang No. 71 RT. 003/ 011 Kel. Kebon kangkung 23 Mei 2019 (2). Dana Suganda, Umur 74Tahun, Alamat Jl. Rancabolang RT. 005/ 004 Kel. Sekejati tanggal 23 Mei 2019;
12. Bahwa, berdasarkan uraian mengenai dokumen-dokumen tentang riwayat penguasaan atas sebidang tanah (lahan) pada kelurahan Sekejati sebagaimana dimaksud, maka jelaslah PENGUGAT adalah Pemilik yang menguasai penuh sebidang tanah (lahan) sebagaimana dimaksud pada Poin 5 (lima);
13. Bahwa, pada tanggal 16 Januari 1982 TERGUGAT menerbitkan Gambar Situasi Nomor 127/1982 atas Tanah dengan Luas 1950 m2 atas nama Rose Dianty Roosilawaty, Desa Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung;
14. Bahwa, Gambar Situasi diterbitkan TERGUGAT sejak Tahun 1982, yang mana Kedudukan Objek (Tanah) *a quo* masih berada pada Desa Sekejati, Kecamatan Buahbatu, daerah administrasi Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung;

halaman 10 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa, barulah pada tahun 1987 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung dan Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Objek (Tanah) *a quo*, berada/masuk pada wilayah administrasi Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung. Dikarenakan adanya perubahan batas wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung dengan memasukkan sebagian wilayah dari Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, termasuk Desa Sekajati yang merupakan bagian dari sebagian wilayah Kecamatan Buahbatu, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung yang masuk ke wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
16. Bahwa, terhadap Gambar Situasi *aquo* yang diterbitkan, semestinya TERGUGAT sudah dapat memperoleh informasi jelas yang memperkuat hak kepemilikan dan penguasaan oleh PARA PENGGUGAT terhadap objek (Tanah) *a quo*. Sebagaimana diuraikan secara parsial dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Gambar situasi merupakan kutipan peta pendaftaran yang dibuat setelah melalui proses pengukuran yang dilakukan terhadap Objek (Tanah) yang mana dalam pengukuran terhadap objek (Tanah) *a quo* terlebih dahuludiadakan penyelidikan riwayat bidang tanah;
17. Bahwa, sehubungan dengan penyelidikan terhadap riwayat bidang tanah sebagaimana dimaksud diatas, maka jelaslah dapat terlihat bahwa PARA PENGGUGAT memiliki hak kepemilikan dan penguasaan berdasarkan riwayat keberadaan dan penguasaan yang mana telah berlangsung lama sebagaimana yang telah diuraikan dalam (angka 5);
18. Bahwa pada tanggal 12 November 2004 TERGUGAT telah menerbitkan Objek Sengketa *aquo* dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara : SHM no 8196 / Jalan Soekarno hatta ;
  - Selatan : Kmp. Margahayu Raya barat ;
  - Timur : SHM no 2295 /H Saparmah/H Samsudi ;
  - Barat : SHM no 568 / PT Tigaraksa satria ;
19. Bahwa, PARA PENGGUGAT baru mengetahui adanya Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 17 Desember 2019 yang diperoleh dari informasi Surat Keterangan Tanah Online;
20. Bahwa, berdasarkan bukti fisik (SHM) yang diterbitkan TERGUGAT, objek (Tanah) jelas-jelas berada pada dan dalam penguasaan/ pengelolaan PENGGUGAT yang telah berlangsung sejak Tahun 1960 sampai sekarang sebagaimana ditegaskan dalam Surat Keterangan Tanah Bekas Hak Milik Nomor 593/02-Kel.Skjt, Kelurahan Sekejati tertanggal 20 Mei 2019;
21. Bahwa, dengan diterbitkannya, Objek Sengketa *aquo* maka TERGUGAT telah menempatkan Sertifikat Hak Milik (SHM)/ suatu Hak Kepemilikan atas Tanah yang

halaman 11 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana beradadiatas tanah PARA PENGGUGAT berdasarkan data Kepemilikan tanah yang dimiliki Orang tua PARA PENGGUGAT selaku Pewaris ,yaitu data Letter C /Girik No. 757 & Persil No. 86 b s. II , beserta data kepemilikan tanah lainnya yang dimiliki PARA PENGGUGAT:

22. Bahwa, PARA PENGGUGAT setelah mengetahui adanya Sertifikat Hak Milik (SHM) aquo, melakukan komunikasi dengan ahli waris yang lain untuk menanyakan kepastian apakah dan pernahkah ahli waris yang lain membuat perbuatan hukum berupa transaksi jual beli, utang piutang dan sebagainya yang menjadikan objek (Tanah) tersebut sebagai objek jual beli.
23. Bahwa, berdasarkan hasil komunikasi, informasi dan penelusuran PARA PENGGUGAT, tidak pernah ditemukan/ diketahui adanya transaksi (proses jual/beli), dijaminakan, serta proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh ahli waris yang lain selaku PARA PENGGUGAT terhadap sebidang tanah yang dimaksud;
24. Bahwa, TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa aquo, tidak mencermati bukti-bukti fisik dan riwayat tanah yang benar dalam prosesnya bahwa objek (Tanah) tersebut sepenuhnya milik PARA PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada Poin 5 (lima) yang telah dikuasai dan dikelola sejak puluhan tahun sejak Tahun 08 Oktober 1968 (diterbitkannya Girik/Petok D/ Letter C No. 757 Persil 86 b-S II), sehingga karena tindakan tersebut PARA PENGGUGAT merasa dirugikan kepentingan hukumnya;
25. Bahwa, berdasarkan bukti-bukti surat serta riwayat tanah yang telah PARA PENGGUGAT uraikan sebelumnya, jelaslah bahwa Objek Sengketa aquo yang diterbitkan oleh TERGUGAT berada tepat di Tanah MilikMilik PARA PENGGUGAT berdasarkan data kepemilikan tanah yang dimiliki PARA PENGGUGAT, sehingga patut diduga bahwa data fisik dan data yuridis yang diperoleh, dikumpulkan dan diolah dalam pembuktian hak oleh TERGUGAT dalam melaksanakan Pendataan, Pendaftaran tanah dan yang menjadi dasar diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) a quo adalah Merupakan Hasil Rekayasa;
26. Bahwa, perbuatan TERGUGAT yang telah mengeluarkan Objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) a quo sangat merugikan PARA PENGGUGAT, sehingga gugatan ini diajukan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 2 / point a jo point b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha negara, menyatakan:
  - Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah;
    - a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

halaman 12 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



- b) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

27. Bahwa, TERGUGAT dalam tindakannya menerbitkan Objek Sengketa aquo sebagai objek gugatan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu sebagai berikut:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yakni Pasal 11 ayat 2 point b yang menyatakan bahwa

*"Bentuk surat- ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh Mentri Agraria dengan ketentuan bahwa surat ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda tanda batas gedung-gedung,jalan-jalan,saluran air dan lain-lain benda penting yang harus memuat pula:*

- a) nomor pendaftaran,
- b) **nomor dan tahun surat-ukur/buku tanah,**
- c) nomor pajak (jika mungkin),
- d) uraian tentang letak tanah,
- e) uraian tentang keadaan tanah,
- f) luas tanah,
- g) orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya;

Bahwa, tanggal terbit Gambar Situasi atau surat ukur dari objek sengketa aquo yaitu Gambar Situasi No 127/1982 tanggal 16 Januari 1982,, sedangkan tanggal terbit objek sengketa SHM aquo adalah tanggal 16 September 1999,dengan rentang waktu 17 tahun lebih, SHM Objek Sengketa tersebut terbit, terindikasi adanya Cacat prosedural dan Aministratif dalam penerbitan objek sengketa tersebut;

- b. **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni Pasal 24 ayat (1) & (2) menyatakan bahwa:**

- 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 yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar 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), pembuktian 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 pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat":

halaman 13 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG





Bahwa PARA PENGGUGAT membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 23 Mei 2019 (Terlampir) beserta surat keterangan tanah milik adat dan surat keterangan tanah bekas milik adat nomor 593/02-Kel.Skjt dan surat keterangan kepala kelurahan (berdasarkan PMNA/Ka.BPN No 3 th 1997 pasal 61) nomor 593/003-Kel.Skjt; Surat-Surat tersebut dibuat di hadapan Lurah Sekejati dan 2 orang saksi untuk menguatkan hak penguasaan atas sebidang tanah tersebut selama dua puluh tahun lebih secara berturut berturut oleh PARA penggugat sebagai pemohon dan Haji Tamim Asmita sebagai pendahulu-pendahulunya yang notabene berkekuatan hukum serta isi dari surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tersebut adalah tidak dijadikan sebagai jaminan hutang, bukan tanah sengketa, bukan aset pemerintah daerah, dan tidak berada dalam kawasan hutan, oleh karena itu PARA PENGGUGAT beserta Haji Tamim sebagai pewaris dan orang tua PARA PENGGUGAT telah menguasai tanah fisik objek sengketa tersebut selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;

**c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni Pasal 26 ayat (2), (3), menyatakan bahwa:**

Ayat 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 Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu"

Ayat 3 "selain pengumuman dimaksud sebagaimana pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa"

Bahwa, TERGUGAT ketika menerbitkan Sertifikat hak milik *a quo*, tidak menempuh mekanisme/ tata cara sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 26 terkait dengan pengumuman daftar isian dan peta bidang atau bidang-bidang tanah yang merupakan salah satu tahapan penting (formalitas) dilaksanakannya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal ini terbukti dengan tidak adanya informasi ataupun pengumuman sebagaimana dimaksud yang dapat PARA PENGGUGAT peroleh, maupun diketahuipun oleh PARA PENGGUGAT, sampai dengan diketahuinya adanya Sertifikat Hak Milik (SHM) *a quo*.

Proses pengumuman daftar isian dan peta bidang atau bidang-bidang tanah dilaksanakan agar masyarakat/ PARA PENGGUGAT mengetahui proses

halaman 14 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



pendaftaran yang sedang berlangsung serta membuka ruang bagi masyarakat/ PARA PENGGUGAT untuk menanggapi karena memiliki kepentingan terkait. Pengumuman juga merupakan salah satu bentuk keterbukaan dan transparansi dalam pelaksanaan tugas dan wewenang penyelenggara. Oleh karenanya PARA PENGGUGAT yang kepentingannya dirugikan dengan Proses yang berlangsung tidak dapat mengajukan keberatan atau *complain* terhadap daftar isian dan peta bidang atau bidang-bidang tanah yang diumumkan. Bahkan PARA PENGGUGAT mengetahui setelah sudah terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) *a quo*

d. **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) menyatakan bahwa:**

1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.;*

2) *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.;*

Bahwa, Pemilik sebelumnya Haji Tamim beserta PARA PENGGUGAT selaku para ahli waris tidak pernah sekalipun melakukan proses jual beli, dijaminan serta dilelang kepada Nyonya Rose Dianty Roosilawaty selaku pemilik SHM objek sengketa di depan Pejabat Terkait yaitu PPAT Kota Bandung yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan kota Bandung, oleh karena itu objek sengketa adalah CACAT PROSEDURAL dalam menerbitkan sebuah Keputusan (Beschikking). Oleh karenanya PARA PENGGUGAT yang merupakan ahli waris yang menguasai Tanah tersebut berada pada kedudukan hukum yang sangat dirugikan;

e. **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni Pasal 48 ayat (1) menyatakan bahwa:**

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula”;

halaman 15 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



Bahwa, H Tamim Asmita selaku pemilik dan PARA PENGGUGAT selaku para ahli waris memiliki Tanah yang terletak di Blok/ Jalan/ Kampung, Jl. Soekarno Hatta, Persil No. 86 b-S. II Kohir No. 757, , di Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, dengan Luas  $\pm 9.910$  m<sup>2</sup> belum pernah melakukan splitting (pemecahan) tanah tersebut, splitting tersebut diketahui ketika pemeriksaan persiapan gugatan ini berlangsung menjadi beberapa sertifikat dan salah satunya SHM objek sengketa aquo yang telah beralih kepemilikan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik dan PARA PENGGUGAT dan tidak ada permintaan splitting (pemecahan) tanah objek sengketa, langsung kepada tergugat dari pemilik dan PARA PENGGUGAT selaku pemegang hak oleh karena itu splitting (pemecahan) SHM objek sengketa aquo tersebut adalah CACAT PROSEDURAL dalam menerbitkan sebuah Keputusan (Beschikking).;

23 Bahwa, selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tindakan TERGUGAT juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, antara lain:

- a. **Asas Kepastian Hukum**, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

**Bahwa, TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa aquo , tidak memberikan kepastian hukum kepada PENGGUGAT sebagai ahli waris berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Nomor 0456/Pdt.P/2017/PA.Badg tentang penetapan ahli waris, atas harta warisan termasuk memiliki dan menguasai tanah a quo yang sudah berlangsung selama puluhan tahun, dan dikuatkan serta ditegaskan dalam dokumen kelurahan tentang mengenai riwayat tanah.;**

- b. **Asas Kecermatan**, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) huruf (d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

**Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan,Objek Sengketa Aquo, telah nyata-nyata bertindak tidak cermat dan merugikan kepentingan hukum PARA PENGGUGAT. Karena keputusan yang dikeluarkan tersebut tidak didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap dan akurat untuk mendukung legitimasi pelaksanaan Keputusan tersebut, yang pada kenyataannya seluruh dokumen yang berada pada kelurahan menegaskan hubungn hukum yang sangat kuat dan erat antara PARA PENGGUGAT dengan Tanah a quo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. **Asas Persamaan**, Bahwa KTUN Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak memperhatikan asas persamaan dimana Para Penggugat yang telah menempati tanah tersebut memiliki hak atas tanah tersebut tetapi dihiraukan oleh Tergugat dengan menerbitkan KTUN objek sengketa atas nama Nyonya Rose Dianty Roosilawaty;
- d. **Asas Kehati-hatian**, Bahwa KTUN Obyek sengketa yang dikeluarkan oleh tergugat tidak memperhatikan asas-asas kehati-hatian, dikarenakan Tergugat tidak menelusuri historis Objek Sengketa tersebut, serta Para Pengggugat sebagai ahli waris dari pemilik Objek Sengketa yang bernama H Tamim bin Asyari tidak pernah memperjualbelikan, menjaminkan serta adanya proses peralihan hak atas tanah tersebut ke pihak lain, sehingga dengan adanya KTUN objek sengketa tanah tersebut, Para Penggugat selaku Para Ahli Waris merasa dirugikan atas Penertbitan KTUN objek sengketa yang dikeluarkan oleh tergugat;
- e. **Asas Keterbukaan**, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) huruf (f) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan; Bahwa, tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa aquo tidak mencerminkan asas keterbukaan, PARA PENGGUGAT tidak pernah diberikan/ mendapatkan akses informasi yang benar dan jujur dari TERGGUGAT terkait dengan proses pembuatan sertifikat di atas tanah (lahan) yang dalam penguasaan PARA PENGGUGAT, dan mengetahuinya setelah suda diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) a quo. Hal ini mencerminkan tindakan yang sewenang-wenang dilakukan oleh TERGUGAT, oleh karenanya PARA PENGGUGAT merasa sangat dirugikan karena merasa bahwa Tanah yang dalam kepemilikan dan penguasaan PARA PENGGUGAT yang telah berlangsung selama puluhan tahun dirampas dalam desain "LEGAL" dengan tindakan yang "ILEGAL" oleh TERGUGAT.

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut, PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan untuk memutuskan:

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5850 / Kelurahan Sekejati tertanggal 16 September 1999, Gambar Situasi No 127/1982 tanggal 6 Januari 1982, Luas 1950 m<sup>2</sup>, atas nama Nyonya Rose Dianty Roosilawaty;
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5850 / Kelurahan Sekejati tertanggal 16

halaman 17 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1999, Gambar Situasi No 127/1982 tanggal 6 Januari 1982, Luas 1950 m<sup>2</sup>, atas nama Nyonya Rose Dianty Roosilawaty;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat di dalam persidangan tanggal 12 Mei 2020, telah menyerahkan Jawabannya tertanggal 12 Mei 2020, yang pada pokok dalil-dalil jawabannya disampaikan berikut ini :

I. **DALAM EKSEPSI :**

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

2. **KOMPETENSI ABSOLUT ( KEWENANGAN MENGADILI ) ;**

a. Bahwa, jelas dan terang dalam Gugatan Para Penggugat dari halaman 5 s/d halaman 11 point "5.DASAR-DASAR ATAU POKOK-POKOK SERTA ALASAN GUGATAN" pada pokoknya Para Penggugat mengaku memiliki bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Pewarisan dari Alm.H.Tamim bin Asy'ari terletak di Jalan Soekarno Hatta No.606 Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung berdasarkan Letter C No.757 Persil 86 b-S II yang saat ini diatas bidang tanah yang diakui oleh Para Penggugat telah terbit Obyek Sengketa a quo yaitu Sertipikat Hak Milik No.5850/Kelurahan Sekejati terakhir tercatat atas nama Nyonya ROSE DIANTY ROOSILAWATY adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat seolah-olah telah salah menerapkan pelayanan kepada masyarakat dengan menerbitkan Sertipikat.;

b. Bahwa, penerbitan Sertipikat Hak Milik No.5850/Kelurahan Sekejati terakhir tercatat atas nama Nyonya ROSE DIANTY ROOSILAWATY beserta pencatatan peralihannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, karena segala permohonan yang masuk atau dimohonkan kepada Tergugat telah melalui prosedur yang ada dan berlaku, dimana dalam setiap permohonan hak atas tanah di ajukan dengan surat permohonan disertai dengan identitas diri

halaman 18 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemohon/atau dengan melampirkan bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan dengan bidang tanah yang dimiliki.;

- c. Bahwa, Tergugat selaku instansi pelayananan di bidang pertanahan hanya dapat menerima dan menyajikan berkas permohonan secara formal dan administratif saja, sedangkan untuk menilai atau menguji keaslian atau keabsahan dari dokumen surat-surat yang dilampirkan dalam berkas permohonan tersebut bukan merupakan kewenangan Tergugat, namun begitu tidak serta merta Tergugat sebagai instansi yang berfungsi dalam bidang pelayanan publik di bidang pertanahan bersikap lalai dan ceroboh dalam menjalankan tugas, fungsi serta wewenangnya.;
- d. Bahwa, sangat jelas dan terang bahwa inti dari pokok persengketaan a quo adalah mengenai siapa sebenarnya pemilik tanah atas bidang tanah yang saat ini terbit objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No.5850/Kelurahan Sekejati terakhir tercatat atas nama Nyonya ROSE DIANTY ROOSILAWATY dan wajib dilakukan terlebih dahulu pengujian secara perdata antara Para Penggugat dan Pemegang Sertipikat Hak Milik No.5850/Kelurahan Sekejati terakhir tercatat atas nama Nyonya ROSE DIANTY ROOSILAWATY karena belum pernah dilakukan pengujian siapa yang benar-benar berhak secara perdata mengenai kepemilikan tanahnya di Peradilan Umum.;
- e. Bahwa, jelas dan terang yang menjadi tuntutan pokok objek Gugatan mengenai Kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan) yang merupakan Hak Keperdataan maka Gugatan seharusnya di uji secara materiil di Peradilan Umum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88/K/TUN/1993 tanggal 7-9-1994 yang menyebutkan bahwa :

***" meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata", ;***

selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 22K / TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 menyebutkan bahwa :

***"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan",***

serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan

halaman 19 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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

Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

*"Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai **Sertipikat Tanahnya apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum**" ;*

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena sengketa kepemilikan adalah Kompetensi Absolut Peradilan Umum (perdata).;

### 3. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBELS) ;**

- a. Bahwa, dalil Gugatan Para Penggugat pada halaman 5 s/d halaman 11 yang pada intinya Para Penggugat mengklaim kepemilikan bidang tanah yang telah terbit Sertipikat obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Sekejati berdasarkan **Tanah Bekas Milik Adat dengan Letter C/ Girik No. 757 dan Persil No. 86 b s.II**, sedangkan berdasarkan data yang ada pada kantor Tergugat Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Sekejati tercatat Berasal dari Penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 488/Desa Sekejati yang diterbitkan berdasarkan **Pemberian Hak Milik Dari Tanah Negara**, dengan demikian telah jelas gugatan para penggugat kabur dan tidak relevan.;
- b. Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung terakhir tercatat atas nama Ny. ROSE DIANTY ROOSILAWATY adalah perbuatan hukum oleh penguasa dan menjadikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Tergugat, seolah-olah Tergugat telah salah menerapkan penanganan pelayanan kepada masyarakat dengan menerbitkan sertipikat.
- c. Bahwa, perlu Para PENGGUGAT ketahui segala permohonan yang masuk atau dimohonkan kepada Tergugat telah melalui prosedur yang ada dan berlaku, dimana dalam setiap permohonan hak atas tanah di ajukan dengan surat permohonan disertai dengan identitas diri pemohon/ atau kuasanya (fotocopy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga yang masih berlaku) dengan melampirkan bukti tertulis yang membuktikan adanya hubungan hukum antara pemohon hak atas tanah dengan bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki.;

halaman 20 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa, tidak ada suatu perbuatan hukum yang dilanggar oleh Tergugat sehingga merugikan orang lain pada saat dilakukan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik 5850/Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung terakhir tercatat atas nama Ny. ROSE DIANTY ROOSILAWATY karena telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.;

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan diatas, dengan ini Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat dengan menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). ;

## 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 dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat.;
3. Bahwa, tidak ada suatu perbuatan hukum yang dilanggar oleh Tergugat sehingga merugikan orang lain pada saat dilakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.5850/Kelurahan Sekejati terakhir tercatat atas nama Nyonya ROSE DIANTY ROOSILAWATY beserta pencatatan peralihannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai

halaman 21 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.;

4. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban dari Tergugat kami sampaikan Kronologis riwayat tanah terbitnya **Sertipikat Hak Milik No.5850/Kelurahan Sekejati** sebagai berikut:

- a. Bahwa, status tanah semula berasal dari Tanah Negara, kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 13 September 1963 No.50/A/VIII-57/1963 (No.Urut 6) diterbitkan **Sertipikat Hak Milik No.488/Desa Sekejati**, terbit tanggal 26-2-1982, Gambar Situasi No.127/1982 luas 1.950 m2 tercatat atas nama M.TOHA, terletak di Desa Sekedjati, Kecamatan Buahbatu, Kabupaten Bandung;
- b. Bahwa, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1-5-1982 No.33/B/AS/1982 yang dibuat oleh dan dihadapan M.ASTRADIPURA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kotamadya Bandung dan Kecamatan Buahbatu, tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada ERMAYA FACHRUD bin SANTOSO, dicatat peralihannya tanggal 7-12-1982;
- c. Bahwa, tercatat Hak Hipotik No.990/85 kepada Bank Negara Indonesia Cabang Bandung Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Hipotik tanggal 12-07-1985, No.015/Hip/BB/1985 yang dibuat oleh dan dihadapan APIT WIDJAJA, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kotamadya Bandung dan Kecamatan Buahbatu, dicatat peralihannya tanggal 24-07-1985;
- d. Bahwa, berdasarkan Surat dari Bank Negara Indonesia Cabang Bandung, tanggal 8-11-1985 No.Bdg/2/4063 Hak Hipotik No.990/85 dihapuskan (Roya);
- e. Bahwa, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4-11-1985 No.033/JB/BB/1985 yang dibuat oleh dan dihadapan APIT WIDJAJA,SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) di Kotamadya Bandung dan Kecamatan Buahbatu, tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada NY.EMMA NURYATIN, dicatat peralihannya tanggal 18-1-1986;
- f. Bahwa, berdasarkan Surat Dari Kepala Kejaksaan Negeri Bandung tanggal 12-6-1988, No.B/763/K.2.7/Fpy.2/J/88 perihal barang sitaan;
- g. Bahwa, berdasarkan Surat tanggal 7-4-1997 No.B-59/P.2.9/Fpk.3/u/1997 dari Kejaksaan Negeri Bandung sudah tidak menjadi penguasaan dan pengawasan kejaksaan;
- h. Bahwa, tercatat Hak Tanggungan Ke I (Pertama) No.371/1998 kepada Perusahaan PT.Bank Dagang Negara (Persero) yang Berkedudukan dan

halaman 22 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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

Berkantor Pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 20-01-1998, No.18/3/Margacintga/1998 yang dibuat oleh dan dihadapan AYU MAIMUNAH, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Wilayah semua Kecamatan di Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, tercatat tanggal 4-2-1998;

- i. Bahwa, berdasarkan surat roya dari PT.BANK MANDIRI (Persero) Cabang Bandung Asia Afrika (Ex BDN) tanggal 16-8-1999 No.Cab.40/508 Hak Tanggungan Pertama No.371/1998 dihapuskan (diroya), tercatat tanggal 16-9-1999;
- j. Bahwa, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1987 tanggal 27-07-1987 Jo. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1993 tanggal 17-6-1993 **Sertipikat Hak Milik No.488/Desa Sekejati dimatikan** (tidak berlaku lagi) karena penggantian sertipikat akibat pemekaran wilayah selanjutnya menjadi Sertipikat Hak Milik No.5850/Kelurahan Sekejati, terbit tanggal 16-09-1999. Gambar Situasi tanggal 6-1-1986 No.127/1982 Luas 1950 m2 tercatat atas nama Ny.EMMA NURYATIN;
- k. Bahwa, tercatat tanggal 24-9-1999 Hak Tanggungan I (Pertama) No.860/1999 kepada Perusahaan Perseroan PT.BANK MANDIRI (Persero) yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 25-8-1999 No.76/1999 yang dibuat oleh dan dihadapan AYU MAIMUNAH,SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kota Bandung;
- l. Bahwa, berdasarkan Surat Permohonan dari PT.BANK MANDIRI (Persero) Tbk Bandung *City Credit Operation* tanggal 10-6-2004 No.6.CTO.BDG/873/2004, Hak Tanggungan Pertama No.860/1999 dihapuskan ;
- m. Tercatat Pengecekan Sertipikat tanggal 7-12-2004 yang dimohon oleh atas nama Frans;
- n. Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 154/2004 Tanggal 09-12-2004 yang dibuat oleh dan dihadapan SANDRA SUSANTY WIRAATMADJA, SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada Nyonya ROSE DIANTY ROOSILAWATY, dicatat peralihannya tanggal 31-12-2004;
- o. Bahwa, tercatat tanggal 7-1-2005 Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 8997/2004 kepada Perusahaan Perseroan PT.BANK NISP Berkedudukan di Bandung berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 158/2004 yang dibuat oleh dan dihadapan SANDRA SUSANTY WIRAATMADJA, SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

halaman 23 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- p. Tercatat Pengecekan Sertipikat tanggal 8-6-2005 yang dimohon oleh atas nama Rusman;
- q. Tercatat Pengecekan Sertipikat tanggal 12-07-2005 yang dimohon oleh atas nama Prapto;
- r. Bahwa, tercatat tanggal 13-9-2005 Hak Tanggungan Peringkat 2 (Kedua) No.7196/2005 kepada Perusahaan Perseroan PT.BANK NISP Berkedudukan dan Bekantor Pusat di Bandung berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 497/2005 yang dibuat oleh dan dihadapan ELISA KURNIATI, SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- s. Tercatat Pengecekan Sertipikat tanggal 6-12-2010 yang dimohon oleh atas nama Eti Hariyani;
- t. Bahwa, tercatat tanggal 20-01-2011 Hak Tanggungan Peringkat 3 (Ketiga) No.453/2011 kepada Perusahaan Perseroan PT.BANK OCBC NISP Berkedudukan dan Bekantor Pusat di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 638/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan JENY SUHERMAN,SH,MH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- u. Tercatat Pengecekan Sertipikat tanggal 13-6-2013 yang dimohon oleh atas nama Eti.H;
- v. Bahwa, tercatat tanggal 08-07-2013 Hak Tanggungan Peringkat 4 (Keempat) No.7953/2013 kepada Perusahaan Perseroan PT.BANK OCBC NISP Berkedudukan dan Bekantor Pusat di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 430/2013 tanggal 24-06-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan JENY SUHERMAN,SH,MH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- w. Tercatat Pengecekan Sertipikat tanggal 29-12-2016 yang dimohon oleh atas nama JENNY SUHERMAN;
- x. Bahwa, tercatat tanggal 07-02-2017 Hak Tanggungan Peringkat Kelima No.00966/2017 kepada Perusahaan Perseroan PT.BANK OCBC NISP,Tbk Berkedudukan dan Bekantor Pusat di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:23/2017 tanggal 23-01-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan JENY SUHERMAN,SH,MH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
5. Bahwa, tidak ada suatu perbuatan hukum yang dilanggar oleh Tergugat sehingga merugikan orang lain pada saat dilakukan proses penerbitan **Sertipikat Hak Milik No.5850/Kelurahan Sekejati** beserta pencatatan peralihannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

halaman 24 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan negara yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang Undang Nomor 28 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan oleh Tergugat, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI :**

- 1 Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- 2 Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Sekejati, Gambar Situasi tanggal 6-1-1982 No.127/1982, Luas:1950 m2, terbit tanggal 16-9-1999, terakhir tercatat atas nama Nyonya ROSE DIANTY ROOSILAWATY;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada persidangan tanggal 12 Mei 2020, atas Permohonan Intervensi sesuai suratnya tertanggal 12 Mei 2020 yang diajukan oleh Nyonya Rose Dianty Roosilawaty, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : YUDI SUGIARTO, S.H., M.H. dan VERDY F. BRATAKUSUMAH, S.H., M.H berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Mei 2020, Majelis Hakim pada persidangan hari itu juga telah telah menjatuhkan Putusan Sela dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat II Intervensi di dalam persidangan tanggal 19 Mei 2020, telah menyerahkan

halaman 25 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawabannya tertanggal 19 Mei 2020, dengan dalil-dalil pokok Jawabannya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

### 1. Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili.;

- Bahwa, sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat bahwasanya yang menjadi objek sengketa dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini adalah Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati tertanggal 16 September 1999, Gambar Situasi No. 127/1982 tanggal 6 Januari 1982, luas 1950 m2 atas nama Nyonya Rose Dianty Roosilawaty di Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung ;
- Bahwa, Para Penggugat mengaku Sertipikat Hak Milik No. 5850/ Kelurahan Sekejati yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat) ternyata berada diatas tanah milik Para Penggugat yang berlokasi di Blok Saradan/Jalan Soekarno Hatta No. 606 Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung dengan luas  $\pm$  9.910 m2, berdasarkan data kepemilikan berupa Letter C/Girik No. 757 & Persil No. 86 b S.II beserta data kepemilikan tanah lainnya yang dimiliki Para Penggugat ;
- Bahwa, selain mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa, Para Penggugat juga mengakui bahwa tanah a quo berada dalam penguasaan Para Penggugat serta baru mengetahui terbitnya objek sengketa dalam perkara ini pada tanggal 17 Desember 2019 melalui informasi dari Surat Keterangan Tanah (SKT) Online yang diterbitkan Tergugat ;
- Bahwa, perlu kiranya Tergugat II Intervensi sampaikan disini, bahwasanya Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati tertanggal 16 September 1999, Gambar Situasi No. 127/1982 tanggal 6 Januari 1982 adalah sebagai **Sertipikat Pengganti** asal dari Sertipikat Hak Milik No. 488/Sekejati (Kab) tercatat pertama kali atas nama M. Toha, yang setelah adanya pemekaran wilayah berdasarkan PP No. 16/1987 tanggal 27-7-1987 Jo. SK Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/1993 tanggal 17-6-1993 maka diganti menjadi Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati, kemudian setelah berpindah kepemilikan dan terakhir kalinya tanah objek sengketa a quo kemudian dibeli oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan adanya Akta Jual Beli Nomor : 154/2004 tanggal 09 Desember 2004 yang dibuat oleh Sandra Susanti Wiraatmadja, SH selaku PPAT maka Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati sekarang menjadi atas nama Nyonya Rose Dianty Roosilawaty (Tergugat II Intervensi) ;
- Bahwa, dari sejak sebelum tanah a quo dibeli oleh Tergugat II Intervensi, tanah a quo telah dikuasai oleh pemilik sebelumnya (penjual) yaitu Ny. Emma Nuryatin dan tidak ada penguasaan dari pihak lain termasuk oleh Para Penggugat

halaman 26 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun keluarganya sampai kemudian dibeli dan dikuasai sepenuhnya sampai dengan saat ini oleh Tergugat II Intervensi ; sehingga menjadi tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat menguasai tanah objek sengketa ;

- Bahwa, melihat permasalahan yang terjadi dalam perkara ini sebagaimana diuraikan diatas, pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang kepemilikan tanah objek sengketa yang diakui milik Para Penggugat tetapi kenyataannya tanah objek sengketa dikuasai, dimiliki dan telah diterbitkan sertifikat hak kepemilikannya oleh Tergugat II Intervensi ; sehingga karenanya permasalahan ini adalah sengketa kepemilikan yang merupakan ranah perdata dan karena harus diajukan terlebih dahulu di Peradilan Umum (ic. Pengadilan Negeri Bandung Kls I A Khusus) untuk dilakukan pengujian terlebih dahulu siapa yang sebenarnya lebih berhak secara keperdataan terhadap tanah objek sengketa a quo ;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/ TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang pada pokoknya menyatakan :

***“ ...meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata “ ;***

Kemudian dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 22 K/ TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 yang pada pokoknya menyatakan :

***“ ...Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan “ ;***

Hal inipun selaras dengan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

***“ ...bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai SERTIPIKAT TANAHNYA apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan***

halaman 27 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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)



**mengenai soal KEPEMILIKANNYA adalah wewenang dari Peradilan Umum**  
“ ;

- Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mutlak menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa kepemilikan ini, sehingga karenanya Gugatan Para Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkeverklaard) ;

**2. Eksepsi tentang Tenggang Waktu.;**

- Bahwa, dalil Penggugat dalam surat gugatannya dihalaman 5 point ke 2, yang pada pokoknya menyatakan :

“ .... Para Penggugat mengetahui/menerima keputusan tentang adanya Sertifikat Hak Milik a quo tertanggal 17 Desember 2019 melalui informasi dari Surat Keterangan Tanah (SKT) Online yang diterbitkan Tergugat ;

Adalah dalil gugatan yang tidak benar, tidak relevan dan tidak masuk diakal karena Para Penggugat yang mengaku sebagai Para Ahli Waris dari Alm. H. Tamim bin Asy'ari dan mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa serta mengaku menguasai tanahnya tetapi baru mengetahui adanya Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati pada tanggal 17 Desember 2019, itupun melalui Online ;

Apabila benar Para Penggugat menguasai tanah objek sengketa tentunya mengetahui tanah a quo sempat dimiliki dan dikuasai oleh Ny. Emma Nuryatin, dipakai, dikuasai dan dibangun gedung 2 (dua) lantai dan tembok benteng untuk selanjutnya dibeli dan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi ; umumnya atau lazimnya orang yang mengaku sebagai pemilik objek sengketa tentunya dari sejak dulu akan menanyakan apa dasar hak dari orang yang telah menempati tanahnya tersebut, apakah benar dasar kepemilikannya sah atau tidak ?? ;

Bahwa, apabila dihitung dari sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 488/Sekejati (Kab) pertama kali tercatat atas nama M. Toha dengan Gambar Situasi yang dibuat pada tanggal 6 Januari 1982 No. 127/1982 sampai dengan diajukannya gugatan ini ditahun 2020 maka telah memakan waktu selama ± **38 (tiga puluh delapan) tahun**, kemana saja Para Penggugat selama itu ?? padahal alamat tempat tinggal Para Penggugat saat ini dengan letak tanah objek sengketa tidak begitu jauh ;

Bahwa, selain itu, apabila merujuk kepada dalil gugatan Para Penggugat lainnya dihalaman 6 point ke 5, yang pada pokoknya menyatakan : “ ... berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Sekejati Nomor : 593/02-Kel. Skjt tertanggal 20 Mei 2019 tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat ....., dst “, maka patut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di duga bahwa Para Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa dalam perkara ini setidaknya sejak tanggal 20 Mei 2019 tersebut ;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat a quo telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dari batas akhir pengajuan gugatan, sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan **Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, yang menyatakan : “ *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara* “.;

- Bahwa, selain itu berdasarkan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) menyatakan :

“ *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 telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut* ” ;

- Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).;

### 3. Eksepsi tentang Kewenangan Bertindak / Kapasitas Hak.;

- Bahwa, Penggugat sama sekali tidak mempunyai kualitas maupun kapasitas hak untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara ini, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut :

- 1) Bahwa, Penggugat dalam surat gugatannya dihalaman 5 s/d halaman 6 pada pokoknya telah menyatakan : “ ... *Penggugat adalah ahli waris dari Alm. H. Tamim bin Asy'ari yang telah lama menguasai dan mengelola terhadap Sebidang tanah (lahan) sejak 08 Oktober 1968 (diterbitkannya Girik/Petok D/Letter C No. 757 Persil 86 b-S II), seluas kurang lebih 9.910 m2 terletak di Blok Saradan/Jl. Soekarno Hatta No. 606 Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung ....., dst* “ ;
- 2) Bahwa, apabila merujuk kepada dalil Para Penggugat diatas yang menyatakan “ **Sudah Lama Menguasai dan Mengelola** “ tanah yang diatasnya telah diterbitkan objek sengketa dalam perkara ini maka dapat dipastikan dan nyata-

halaman 29 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



nyata bahwa Para Penggugat adalah bukan sebagai pemilik tanah objek sengketa karena “ **orang yang menguasai dan mengelola tanah belum tentu sebagai pemilik tanah** ”, juga karena berdasarkan Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, objek sengketa dalam perkara ini berasal dari Penggantian Sertifikat Hak Milik No. 488/Sekejati (Kab) pertama kali tercatat atas nama M. Toha, yang diterbitkan berdasarkan Pemberian Hak Milik dari Tanah Negara dan karena adanya pemekaran wilayah berdasarkan PP No. 16/1987 tanggal 27-7-1987 Jo. SK Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/1993 tanggal 17-6-1993 maka berganti menjadi Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati ;

- 3) Bahwa, tanah objek sengketa a quo telah bersertifikat sejak tahun 1982, yaitu dilihat dari diterbitkannya Gambar Situasi dalam sertipikat a quo yaitu pada tanggal 6 Januari 1982 No. 127/1982 ; sehingga karenanya baik Para Penggugat maupun H. Tamim Asy'ari bukanlah sebagai pemilik dan tidak ada hubungan hukumnya sama sekali dengan sebidang tanah yang di atasnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati ;
- Bahwa, berdasarkan hal tersebut maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat di terima ;

**4. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel). ;**

- Bahwa, gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak jelas dan kabur karena Para Penggugat yang telah mengajukan gugatan dalam perkara ini melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan tuntutan pokoknya yaitu untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati tetapi apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya lebih banyak mendalilkan tentang sengketa kepemilikan ;
- Bahwa, Para Penggugat pun tidak menjelaskan perbuatan hukum mana dari Tergugat yang telah dilanggar dalam menerbitkan objek sengketa dalam perkara ini karena semua ketentuan yang telah didalilkan oleh Para Penggugat telah dilaksanakan semuanya oleh Tergugat ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, beralasan dan berdasarkan hukum kiranya bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijeverklaard) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa, pada pokoknya Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap segala sesuatu yang telah dibenarkan serta diakui dengan tegas oleh Tergugat II Intervensi ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, untuk mempersingkat uraian dalam pokok perkara ini, maka segala sesuatu yang telah Tergugat II Intervensi uraikan pada bagian eksepsi di atas mohon di anggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan pokok perkara ini ;
3. Bahwa, Para Penggugat dalam Surat Gugatannya dihalaman 5 s/d halaman 6 pada pokoknya mengaku sebagai ahli waris dari Alm. H. Tamim bin Asy'ari yang telah lama **menguasai** dan **mengelola** terhadap sebidang tanah (lahan) sejak 08 Oktober 1968 (diterbitkannya Girik/Petok D/Letter C No. 757 Persil 86 b-S II), seluas kurang lebih 9.910 m2 terletak di Blok Saradan/Jl. Soekarno Hatta No. 606 Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung .... dst, dan kemudian mendalilkan bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Bandung Nomor : 0456/Pdt.P/2017/PA.Bdg maka tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini menjadi milik Para Penggugat

Bahwa, mengenai dalil ini Tergugat II Intervensi menuntut Para Penggugat untuk dapat membuktikannya apakah benar dalam Penetapan Pengadilan Agama a quo tercantum adanya tanah objek sengketa dalam perkara ini karena dasar hanya menguasai dan mengelola sebidang tanah belum tentu pihak tersebut sekaligus sebagai pemiliknya, bisa saja dia hanya sebagai Penggarap, Penyewa ataupun Izin Menempati saja ;

Bahwa, dalam Surat Gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan apakah Alm. H. Tamim bin Asy'ari pernah mengajukan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa ? apakah pernah mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Miliknya kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat) ? karena apabila ternyata belum pernah mengajukan maka Para Penggugat tidak dapat mengklaim sebagai pemilik tanah ;

4. Bahwa, mengenai adanya Surat Keterangan Kelurahan Sekejati Nomor : 593/ 02-Kel.Skjt dan Nomor : 593/003-Kel.Skjt masing-masing tertanggal 20 Maret 2019 sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya dihalaman 6 s/d halaman 7 point ke 9 patut pula untuk dipertanyakan, apakah pada saat membuat surat keterangan a quo Lurah Kelurahan Sekejati berkoordinasi terlebih dahulu dengan Kantor Pertanahan Kota Bandung atau tidak ??, karena pada saat ini banyak tanah-tanah yang telah bersertifikat tetapi di Buku Letter C Desa/Kelurahan masih tercatat atas nama pemilik yang terdahulu, banyak faktor yang bisa membuat hal itu terjadi misalkan karena transaksi jual beli dilakukan di Kantor Notaris/PPAT, Kelurahan lalai dalam melakukan pencoretan atau pemutakhiran data, terjadi pemekaran wilayah, adanya pergantian Pejabat Kelurahan, dll maka untuk dapat menerangkan tentang suatu status tanah Kelurahan tidak bisa hanya melihat data yang ada di Kantor Kelurahan atau

halaman 31 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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

dengan kata lain surat keterangan a quo bukan merupakan bukti kepemilikan seseorang atas suatu bidang tanah ;

5. Bahwa, tidak benar dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dalil Para Penggugat selanjutnya di point ke 10 dan 11 yang pada pokoknya menyatakan : “ ...untuk menguatkan hak penguasaan atas sebidang tanah tersebut, PENGUGAT membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 23 Mei 2019 ....., dst “, karena sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan diatas bahwa tanah objek sengketa a quo dari sejak dibeli pada tahun 2004 telah dikuasai oleh Tergugat II Intervensi ; bahkan sebelum tanah a quo dibeli oleh Tergugat II Intervensi, diatas tanah a quo telah berdiri bangunan gedung 2 (dua) lantai dan ada tembok pembatas yang ditempati dan dikuasai oleh pemilik lama (keluarga Ny. Emma Nuryatin) ;
6. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka menjadi tidak benar dalil Para Penggugat dihalaman 7 point ke 12 yang pada pokoknya menyatakan : “ ....berdasarkan dokumen-dokumen tentang riwayat penguasaan maka jelaslah PENGUGAT adalah pemilik yang menguasai penuh bidang tanah objek sengketa ..., dst “ ;
7. Bahwa, mengenai dalil gugatan Para Penggugat dihalaman 7 point ke 13 s/d 15 adalah benar Gambar Situasi atas objek sengketa a quo dibuat pada tanggal 16 Januari 1982 dengan Nomor 127/1982 yang pada saat itu tanah objek sengketa masih masuk kedalam wilayah Kabupaten Bandung, sehingga dalam Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati dicatatkan dibagian bawah sebagai berikut : “ i) PENUNJUK : Peta : B.U.D.P Lembar : 9 L-4 Kotak : J/5 Pengganti Sertipikat Asal M.488/Sekejati (Kab) akibat pemekaran wilayah berdasarkan PP No. 16/1987 tanggal 27-7-1987 Jo. SK Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/1993 tanggal 17-6-1993 “ ;
8. Bahwa, namun tidak benar dalil Para Penggugat selanjutnya yaitu dihalaman 7 point ke 16 yang pada pokoknya menyatakan : “ ....TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa a quo, tidak mencermati bukti-bukti fisik dan riwayat tanah yang benar dalam prosesnya ....., dst “, karena berdasarkan catatan yang ada dalam Buku Tanah pada Tergugat bidang tanah objek sengketa dari sejak tahun 1985 telah menjadi hak milik Ny. Emma Nuryatin, tidak dimiliki oleh pihak lain termasuk oleh Para Penggugat ;
9. Bahwa, Tergugat II Intervensi membeli bidang tanah a quo dari Ny. Emma Nuryatin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 154/2004 tanggal 09 Desember 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan SANDRA SUSANTY WIRAATMADJA, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

halaman 32 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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, dalam proses jual beli a quo, Tergugat II Intervensi telah melalui prosedur yang ditentukan oleh undang-undang, yang diantaranya yaitu :

1. Dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli
2. Melalui prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh yaitu sebagai berikut :
  1. Akta Jual Beli (AJB) Bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.;
  2. Persyaratan Akta Jual Beli (AJB). Hal-hal yang diperlukan dalam membuat Akta Jual Beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut:

### **Syarat-syarat yang harus dibawa Penjual Tanah:**

1. Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual;
2. Kartu Tanda Penduduk;
3. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir;
4. Surat persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga.;

### **Syarat-syarat yang harus dibawa oleh Calon Pembeli Tanah:**

1. Kartu Tanda Penduduk;
2. Kartu Keluarga;
3. Proses pembuatan AJB di Kantor PPAT;

### **Persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses Jual Beli tanah :**

1. Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertipikat termaksud di kantor Pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminkan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut.;
2. Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut.;
3. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.;
4. Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan pembeli diharuskan membayar bea perolehan hak atas tanah dan anggunan (BPHTB). ;

halaman 33 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG





**Pembuatan Akta Jual Beli Tanah;**

1. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.;
2. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.;
3. PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri.
4. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.;

**Proses setelah Akta Jual Beli jadi dibuat ;**

1. Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertipikat; dan,
2. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari PPAT, Sertipikat hak atas tanah, Kartu tanda penduduk kedua belah pihak, Bukti lunas pembayaran Pph, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;

**Proses di Kantor Pertanahan ;**

1. Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;
2. Nama penjual dalam buku tanah dan sertipikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
3. Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan,
4. Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertipikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.;

halaman 34 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat II Intervensi nyata-nyata adalah Pembeli Yang Beritikad Baik, dimana Tergugat II Intervensi membeli tanah yang telah bersertifikat dan dilakukan dihadapan Pejabat Hukum yang berwenang untuk itu, maka Tergugat II Intervensi harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang pada pokoknya menyatakan : “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum ” ;*
11. *Bahwa*, telah menjadi suatu NORMA HUKUM bahwasanya “ *Pihak Ketiga yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang* “, sebagaimana norma ini juga tercantum dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 320 K/PDT/ 1991, tertanggal 30 Januari 1996, yang pada pokoknya menyatakan : “ bahwa pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik ” ;*
12. Bahwa, dalil-dalil gugatan Para Penggugat dihalaman 8 s/d halaman 11 adalah dalil-dalil pengulangan semata yang telah Tergugat II Intervensi tanggapi diatas, baik dalam bagian eksepsi maupun dalam pokok perkara sehingga karenanya untuk menghindari pengulangan-pengulangan yang tidak perlu maka dalil gugatan a quo tidak akan Tergugat II Intervensi tanggapi kembali ;
13. Bahwa, mengenai dalil Para Penggugat dihalaman 12 Surat Gugatannya yaitu tentang Azas Kecermatan, Ketelitian dan Azas Kepastian Hukum tentunya dengan dalil-dalil jawaban Tergugat II Intervensi tersebut diatas telah membuktikan bahwasanya Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung telah bertindak cermat, teliti dan telah memenuhi azas kepastian hukum ;
14. Bahwa karena gugatan Para Penggugat dalam perkara ini jelas-jelas tanpa didasari oleh alasan dan dasar hukum maka sudah selayaknya gugatan Para Penggugat untuk ditolak seluruhnya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, beralasan dan berdasarkan hukum kiranya apabila Majelis Hakim Persidangan berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### MENGADILI :

#### DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan dalil-dalil eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvankelijeverklaard) ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

halaman 35 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati tertanggal 16 September 1999, Gambar Situasi No. 127/1982 tanggal 6 Januari 1982, luas 1950 m2 atas nama Nyonya Rose Dianty Roosilawaty ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil Jawaban dari Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, pada persidangan tanggal 2 Juni 2020 Para Penggugat telah membantah dengan Repliknya masing-masing tertanggal 2 Juni 2020, demikian juga Tergugat maupun Tergugat II Intervensi telah mengajukan bantahan dengan Dupliknya masing-masing tertanggal 9 Juni 2020, untuk mempersingkat isi putusan ini Replik maupun Duplik dimasukan dalam berkas perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada persidangan telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun foto copynya dan telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, dimana uraian pada pokoknya disampaikan sebagai berikut :

- Bukti P-1 : - Foto copy Kartu Tanda Penduduk Para Penggugat (foto copy sesuai dengan copynya) ;
- Bukti P-2 : - Foto copy Kikitr (foto copy sesuai dengan copynya) ;
- Bukti P-3 : - Foto copy letter C No. 757 & Persil No. 86 b s.II (foto copy sesuai dengan copynya) ;
- Bukti P-4 : - Foto copy Surat Keterangan Tanah Milik Adat No. 593/02-Kel. Skjt (foto copy sesuai dengan copynya) ;
- Bukti P-5 : - Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah oleh Ahli Waris (foto copy sesuai dengan copynya) ;
- Bukti P-6 : - Foto copy Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sekejati No. 593/003-Kel.Skjt (foto copy sesuai dengan copynya) ;
- Bukti P-7 : - Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 19 April 2019,(foto copy sesuai dengan copynya) ;
- Bukti P-8 : - Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), Nomor :  
a. SPPT 32.73,090.003.035-0119, tanggal 18-1-2019;  
b. SPPT 32.73,090.003.035-0003, tanggal 18-1-2019;  
c. SPPT 32.73,090.003.0014.0, tanggal 18-1-2019 ;  
(foto copy sesuai dengan copynya ) ;
- Bukti P-9 : - Foto copy Surat Penetapan Ahli Waris Pengadilan Agama Nomor 0456/Pdt.P/2017/PA.Badg (foto copy sesuai dengan copynya) ;
- Bukti P-10 : - Foto copy Surat Keterangan Bupati kepada Daerah Tk.II Bandung,(foto copy sesuai dengan copynya) ;

halaman 36 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-11 : - Foto copy Surat Keterangan Dinas Perumahan & Dinas Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kota Bandung (foto copy sesuai dengan aslinya) ;

Bukti P-12 : - Foto copy Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sekejati No. 593/025/Kel.Skjt/2020 (foto copy sesuai dengan aslinya) ;

Bukti P-13 : - Foto copy Surat Keterangan Tanah Online atas nama Hj. Emma Nuryatin (foto copy sesuai dengan copynya) ;

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban dari Tergugat pada persidangan telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun foto copynya dan telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-15, dimana uraian pada pokoknya disampaikan sebagai berikut :

Bukti T-1 : - Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Sekejati Gambar Situasi tanggal 6-1-1982 No. 127/1982 luas 1950 M2 terbit tanggal 16-9-1999, terakhir atas nama Nyonya Rose Dianty Roosaliawaty (foto copy sesuai dengan aslinya) ;

Bukti T-2 : - Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 488/Desa Sekejati Gambar terbit tanggal 26-02-1982 Gambar Situasi . 127/1982 tanggal 6-1-1982 luas 1950 M2, terakhir atas nama Ny. Emma Nuryatin yang telah dimatikan (tidak berlaku lagi) karena penggantian sertipikat akibat pemekaran wilayah selanjutnya menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Sekejati (foto copy sesuai dengan aslinya) ;

Bukti T-3 : - Foto copy Surat tanggal 9 Desember 2004 Nomor 203/XII/2004, Hal Permohonan pengurusan balik nama yang dibuat oleh Sandra Susanty Wiraatmadja selaku Pejabat Pembuat Akta (foto copy sesuai dengan aslinya) ;-

Bukti T-4 : - Foto copy formulir (lampiran 13) Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang dibuat dan ditanda tangani oleh atas nama Frans (foto copy sesuai dengan aslinya) ;

Bukti T-5 : - Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ermaya F. Santoso dan Emma Nuryatin (foto copy sesuai dengan legalisir) ;

Bukti T-6 : - Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Kartu Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 No. SPPT (NOP) 32.73.090.003.014-0061.0 atas nama Emma Nuryatin Ny. dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2004 dari Emma Nuryatin (foto copy sesuai dengan legalisir) ;

Bukti T-7 : - Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah halaman 37 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan Bangunan (SSB) Nomor objek Pajak 32.73.090.003.014-0061.0 atas nama Nyonya Rose Dianty Roosaliawaty tanggal 9 Desember 2004, (foto copy sesuai dengan legalisir) ;
- Bukti T-8 : - Foto copy Surat Setoran Pajak atas nama wajib pajak Emma Nuryatin tanggal 9 Desember 2004 (foto copy sesuai dengan legalisir) ;
- Bukti T-9 : - Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Nyonya Rose Dianty Roosaliawaty tanggal 9 Desember 2004 (foto copy sesuai dengan legalisir) ;
- Bukti T-10 : - Foto copy Surat Akta Jual Beli No. 154/2004 tanggal 9 Desember 2004 yang dibuat oleh dihadapan Sandra Susanty Wiraatmadja selaku Pejabat Pembuat Akta (PPAT) antara Emma Nuryatin selaku Penjual dan Nyonya Rose Dianty Roosaliawaty selaku Pembeli (foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T-11 : - Foto copy Surat formulir permohonan Sertipikat (DI.1003) atas nama pemohon M. Toha dan E. Misbah tanggal 22-2-1982, (foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T-12 : - Foto copy salinan kutipan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 13 September 1963 Nomor 50/A/VIII-57/1963, (foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T-13 : - Foto copy Surat Tanda Setoran Pembayaran Lunas ganti rugi pada Negara/Yayasan dana Landreform atas tanah redistribusi berdasarkan SK Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 13-9-1963 Nomor 50/A/VIII-57/1963 atas nama M.Toha luas 2147 M2 terletak di Desa Sekejati Kecamatan Buahbatu (foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T-14 : - Foto copy salinan Surat Tanda Penyetoran Yayasan Dana Landreform tanggal 23-8-2974, (foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T-15 : - Foto copy salinan Surat Kepala Kantor Agraria Kabupaten Bandung Nomor 149/Kad/LR/1978, tanggal 10-09-1978 perihal Pembayaran ganti rugi pada Negara berdasarkan PDA No. 4/1967, (foto copy sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban dari Tergugat II Intervensi pada persidangan telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan asli mapun foto copynya dan telah diberi tanda T.II Int-1 sampai dengan T.II Int-6 dimana uraian pada pokoknya disampaikan sebagai berikut :-

halaman 38 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II Int-1 : - Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/Kelurahan Sekejati Gambar Situasi No. 127/1982 tanggal 6-1-1982 luas 1950 M2 terbit atas nama Nyonya Rose Dianty Roosaliawaty (foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.II Int-2 : - Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama wajib pajak Nyonya Rose Dianty Roosaliawaty dan STTS Bank BJB (foto copy sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Int-3 : - Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 No. SPPT 32.73.090.003.035-0119.0, atas nama Wajib Pajak Rose Dianty Roosilawaty dan STTS Bank BJB tertanggal 16 Agustus 2019, (foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.II Int-4 : - Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 No. SPPT 32.73.090.003.035-0119.0, atas nama Wajib Pajak Rose Dianty Roosilawaty dan STTS Bank BJB tertanggal 24 Mei 2018, (foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.II Int-5 : - Foto copy Surat Permohonan Fotocopy legaslisir SK Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 13 September 1963 No. 50/A/VIII-57/1963 dari Tergugat II Intervensi yang ditujukan Kepala Bidang Penanganan Dan Pengendalian Masalah Pertanahan Kanwil Prov. Jawa Barat, (foto copy sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.II Int-6 : - Foto copy Surat dari Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Bidang Penanganan Masalah Dan Pengendalian Pertanahan Nomor : MP. 01.01./1010-32.600/VII/2020, tertanggal 08 Juli 2020 Perihal Permohonan foro copy Legalisir SK Kinag Jabar tanggal 13 September 1963No. 50/A/VIII-57/1963 No. Urut 6 dan 7, (foto copy sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada Hari Jum'at tanggal 24 Juli 2020, Pukul 09.00 WIB di lokasi terkait dengan objek sengketa atas permohonan tanggal 13 Juli 2020 dari Tergugat II Intervensi perihal permohonan Pemeriksaan Setempat, untuk mempersingkat isi putusan ini isi Berita Acara dimasukan dalam berkas perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk menghadirkan saksi-saksinya akan tetapi Para Pihak tidak menghadirkan

halaman 39 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi-saksinya meskipun Pengadilan telah secara patut memberikan kesempatan akan tetapi Para Pihak tidak mempergunakannya ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 11 Agustus 2020, Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing menyerahkan Kesimpulannya tertanggal 11 Agustus 2020, untuk mempersingkat isi putusan ini Kesimpulan Para Pihak dimasukan dalam berkas perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini, selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan memohon untuk putusan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 12 Mei 2020 yang telah diserahkan pada persidangan tanggal 12 Mei 2020, demikian pula Tergugat II Intervensi telah memberikan jawabannya tertanggal 19 Mei 2020 yang telah diserahkan pada persidangan tanggal 19 Mei 2020 yang mana pada masing-masing jawaban tersebut termuat pula materi eksepsi-eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi pertama yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi adalah berkaitan dengan Kompetensi Absolut Pengadilan, sehingga menurut hemat Majelis Hakim eksepsi tersebut perlu diberik dan penilaian hukum terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi lainnya, Adapun uraian eksepsi tentang kompetensi Absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah :

Eksepsi dari Tergugat :

Bahwa, dalam gugatannya Para Penggugat mengaku memiliki bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Pewarisan dari Alm.H.Tamim bin Asy'ari terletak di Jalan Soekarno Hatta No.606 Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung berdasarkan Letter C No.757 Persil 86 b-S II yang saat ini diatas bidang tanah yang diakui oleh Para Penggugat telah terbit Objek Sengketa a quo yaitu Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati terakhir tercatat atas nama Ny. ROSE DIANTY ROOSILAWATY, penerbitan Sertipikat Hak Milik No.5850/Kelurahan Sekejati terakhir tercatat atas nama Ny. ROSE DIANTY ROOSILAWATY beserta pencatatan peralihannya menurut Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10

halaman 40 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, karena segala permohonan yang masuk atau dimohonkan kepada Tergugat telah melalui prosedur yang ada dan berlaku, dimana dalam setiap permohonan hak atas tanah di ajukan dengan surat permohonan disertai dengan identitas diri pemohon/ atau dengan melampirkan bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan dengan bidang tanah yang dimiliki. Bahwa sangat jelas dan terang inti dari pokok persengketaan a quo adalah mengenai siapa sebenarnya pemilik tanah atas bidang tanah yang saat ini telah terbit objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 5850/Kelurahan Sekejati terakhir tercatat atas nama NY. ROSE DIANTY ROOSILAWATY, wajib dilakukan terlebih dahulu pengujian secara perdata antara Para Penggugat dan Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik No.5850/Desa Sekejati terakhir tercatat atas nama Ny. ROSE DIANTY ROOSILAWATY karena belum pernah dilakukan pengujian siapa secara perdata mengenai kepemilikan tanahnya di Peradilan Umum sehingga berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena sengketa kepemilikan adalah Kompetensi Absolut Peradilan Umum (perdata);

Eksepsi Tergugat II Intervensi :

Bahwa, dari sejak sebelum tanah a quo dibeli oleh Tergugat II Intervensi, tanah a quo telah dikuasai oleh pemilik sebelumnya (penjual) yaitu Ny. Emma Nuryatin dan tidak ada penguasaan dari pihak lain termasuk oleh Para Penggugat ataupun keluarganya sampai kemudian dibeli dan dikuasai sepenuhnya sampai dengan saat ini oleh Tergugat II Intervensi, sehingga menjadi tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat menguasai tanah objek sengketa; melihat pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang kepemilikan tanah objek sengketa yang diakui milik Para Penggugat tetapi kenyataannya tanah objek sengketa dikuasai, dimiliki dan telah diterbitkan sertipikat hak kepemilikannya oleh Tergugat II Intervensi, sehingga karenanya permasalahan ini adalah sengketa kepemilikan yang merupakan ranah perdata dan karenanya harus diajukan terlebih dahulu di Peradilan Umum (ic. Pengadilan Negeri Bandung Kls I A Khusus) untuk dilakukan pengujian terlebih dahulu siapa yang sebenarnya lebih berhak secara keperdataan terhadap tanah objek sengketa a quo;

halaman 41 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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 atas eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut Penggugat telah menyampaikan tanggapan dalam repliknya pada persidangan tanggal 2 Juni 2020, yang pada pokoknya menolak eksepsi-eksepsi dan jawaban pokok perkara dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut adalah termasuk eksepsi mengenai kompetensi absolut Pengadilan, maka sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diputus bersama-sama pokok sengketa yang artinya diputus di dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5850/ Kelurahan Sekejati tertanggal 16 September 1999, Gambar Situasi No 127/1982 tanggal 6 Januari 1982, Luas 1950 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Rose Dianty Roosilawaty di Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi pertama dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan/kompetensi absolut Pengadilan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut bahwa berdasarkan ketentuan pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan " Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, kemudian dalam ketentuan Pasal 1 butir 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik dipusat maupun didaerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil gugatan Para Penggugat, dalil-dalil jawaban Tergugat, dalil-dalil jawaban Tergugat II Intervensi, bukti-bukti surat para pihak serta pengakuan para pihak dipersidangan sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara diatas, maka berkaitan dengan adanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi Absolut Pengadilan, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

Bahwa, berdasarkan bukti surat dari Tergugat bertanda T-1 dan bukti surat dari Tergugat II Intervensi bertanda T-II Intv-1 adalah merupakan Surat Keputusan Objek Sengketa dalam Perkara Aquo yaitu berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 5850/ Kelurahan Sekejati tertanggal 16 September 1999, Gambar Situasi No 127/1982

halaman 42 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 Januari 1982, Luas 1950 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Rose Dianty Roosilawaty di Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu Kota Bandung;

- Bahwa, berdasarkan bukti T-1 = T.II INTV-1 tersebut diatas, adapun riwayat dasar kepemilikan Tergugat II Intervensi sebagaimana yang tertera dalam sertifikat objek sengketa Aquo pada kolom asal hak adalah pemberian hak milik dari tanah negara dan sebagai pemegang hak untuk pertama kali yang tercatat dalam Sertipikat objek sengketa aquo adalah atas Ny. Emma Nuryatin yang kemudian terjadi peralihan-peralihan hak dan terakhir kepada atas nama Tergugat II Intervensi ( Nyonya Rose Dianty Roosilawaty );
- Bahwa, Tergugat II Intervensi melalui kuasa hukumnya pada tanggal 29 Juni 2020 pernah mengirimkan surat kepada Kepala Bidang penanganan dan pengendalian masalah pertanahan Kanwil Pertanahan provinsi Jawa Barat dengan perihal permohonan fotocopy legalisir Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 13 September 1963 No. 50/A/VIII-57/1963 ( Vide Bukti T.II Intv-5);
- Bahwa, selanjutnya pada tanggal 08 Juli 2020 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat mengirimkan jawaban atas surat permohonan kuasa hukum Tergugat II Intervensi tersebut diatas yang pada pokoknya menyampaikan untuk fotocopy legalisir Surat Keputusan Kinag yang dimohonkan belum bisa ditemukan dalam waktu dekat dan memberikan beberapa poin penjelasan terkait dengan terbitnya SK Kinag Jabar ( Vide Bukti T.II Intv-6);
- Bahwa, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa Fotocopy dari fotocopy tidak ada aslinya, yang pada pokoknya materi pokok dari bukti surat yang diajukan tersebut adalah menjelaskan asal usul dan Riwayat kepemilikan tanah oleh Para Penggugat, dalam hal mana dijelaskan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris H. Tamim bin Asy'ari yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Agama Bandung pada tanggal 16 Oktober 2017 ( Vide bukti P-9 );
- Bahwa, berdasarkan bukti P-2 dan P-3 berupa fotocopy kikitir padjeg boemi dan fotocopy petikan dari buku pendaftaran tanah huruf C nomor 757 dengan bidang tanahnya yang terletak di desa Sekejati Kecamatan Buah Batu Kabupaten Bandung, luas 991 da tercatat atas nama Tamim Asmita;
- Bahwa, berdasarkan bukti P-4 dan P-6 adalah adanya surat keterangan Kelurahan tentang tanah bekas milik adat yang diterbitkan oleh Lurah Sekejati pada tanggal 20 Mei 2019, menyatakan bahwa benar yang tercatat dalam Girik / Petruk D / Letter C no.757 Persil 86 b-S II Kelas I luas + \_ 9.910 M2 atas nama H. Tamim Asmita dan Odas Sulaeman Cs adalah selaku ahli Waris dari H. Tamim Asmita;

Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat II.Intervensi sama-sama mendalilkan baik di surat Gugatan maupun didalam

halaman 43 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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

jawabannya dan membuktikan melalui bukti suratnya masing-masing tentang riwayat perolehan tanah ataupun asal tanah yang dimiliki serta dikuasai oleh masing-masing pihak tersebut, sehingga oleh karena terdapatnya riwayat peroleh / asal tanah yang berbeda satu sama lain diantara masing-masing pihak tersebut dimana pihak Para Penggugat merasa memperoleh hak waris dari orang tua nya H. Tamim Asmita sebagaimana yang tercatat dalam buku C desa nomor 757/ desa Sekejati kecamatan Buah Batu Kabupaten Bandung dan Tergugat II Intervensi memperoleh hak dari jual beli, dimana pemegang hak untuk pertama kalinya adalah atas nama Ny.Emma Nuryatin dengan alas hak adalah pemberian hak milik dari tanah negara dengan adanya SK Kinag tanggal 13 September 1963, namun berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim pada tanggal 24 Juli 2020 lokasi tanah yang Sertipikatnya menjadi objek sengketa, baik pihak Para Penggugat maupun pihak Tergugat II Intervensi mengakui dan menunjuk terhadap lokasi tanah yang sama, dan dipertegas oleh Tergugat bahwa lokasi tanah yang sertipikatnya menjadi objek sengketa dalam perkara Aquo adalah tanah yang sama-sama ditunjuk dan diakui oleh Para Penggugat maupun Tergugat II Intervensi, sehingga dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim masih terdapatnya perbedaan pendapat yang saling bertentangan antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang asal usul perolehan tanah yang telah terbit sertipikatnya dan menjadi objek sengketa dalam perkara ini serta gugatan pembatalan terhadap penerbitan sertipikat objek sengketa Aquo yang dituntut oleh Para Penggugat belum terkait dengan wewenang, substansi dan prosedur penerbitan objek sengketa oleh Tergugat oleh karena adanya persoalan kepemilikan yang harus diselesaikan secara perdata di Peradilan Umum terlebih dahulu, sehingga menurut hemat Majelis Hakim sengketa dalam perkara aquo, meskipun objek sengketa adalah merupakan KTUN sebagaimana yang dipersyaratkan dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan, namun sengketa bukanlah merupakan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 10 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi adalah merupakan sengketa hak keperdataan/sengketa kepemilikan antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi terhadap bidang tanah yang sama-sama ditunjuk dan diakui oleh masing-masing pihak, dimana sertipikatnya menjadi objek sengketa dalam perkara in litis;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga sejalan dengan **Yurisprudensi Putusan MARI Nomor : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999** yang dalam kaidah hukumnya menyatakan “ **Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik**

halaman 44 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/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

**atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata” ;**

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa dengan terbitnya Sertipikat objek sengketa dalam perkara aquo kepentingan Para Penggugat sangat dirugikan, maka terhadap hal yang demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa kepentingan Para penggugat yang dirugikan dan mohon pembatalan sertipikat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara baru akan timbul apabila telah adanya Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap atas diri Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat selaku pihak yang mempunyai hubungan hukum dan memiliki hak keperdataan terhadap bidang tanah yang Sertipikatnya menjadi objek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pendapat Majelis Hakim tersebut diatas, oleh karena telah terbukti sengketa aquo merupakan sengketa perdata berkaitan dengan kepemilikan bidang tanah, sehingga Para Penggugat belum memiliki kepentingan untuk menggugat atas objek sengketa aquo, maka Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim tersebut diatas, maka sudah cukup beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan/kewenangan mengadili untuk dinyatakan dapat diterima, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi-eksepsi lainya dari Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan beralasan hukum dan dinyatakan dapat diterima, maka terhadap pokok perkaranya juga tidak perlu dipertimbangkan lagi;----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang,.....

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat yang diajukan para pihak yang tidak dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan akan tetapi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara;

halaman 45 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini ;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI ;

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan;

### DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.654.000,- (dua juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2020 .....

**YARWAN, S.H., M.H.**, Sebagai Hakim Ketua Majelis, **DEWI ASIMAH, S.H., M.H.**, dan **Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si., S.H., M.H.**, Masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut di ucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **25 Agustus 2020**, oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **DADAN SUHERLAN, S.H.** Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya ;

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis,

**DEWI ASIMAH, S.H., M.H.**

**YARWAN, S.H., M.H.**

halaman 46 dari 48 halaman Putusan Nomor : 25/G/2020/PTUN.BDG



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

Panitera Pengganti,

**DADAN SUHERLAN, S.H.**

**Perincian Biaya Perkara :**

1. Pendaftaran gugatan	: Rp. 30.000,-
2. ATK	: Rp. 350.000,-
3. Panggilan-panggilan	: Rp. 100.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.112.000,-
5. PNBPN Panggilan	: Rp. 30.000,-
6. Redaksi	: Rp. 10.000,-
7. leges	: Rp. 10.000,-
8. Materai Penetapan	: Rp. 6.000,-
9. Materai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 2.654.000,- (dua juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah)