



**PUTUSAN**

**NOMOR: 55/G/2024/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 secara elektronik (*e-court*) dengan acara biasa telah memberikan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

**Hj. AI SURYANI, S.H., Sp.I.**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswsasta, tempat tinggal Jalan Kalimalang No 12, RT 07, RW 09, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Domisili elektronik/email : [notarisaisuryani@gmail.com](mailto:notarisaisuryani@gmail.com);

Dalam hal ini berdasarkan Surat Ijin Insidentil dari Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, No. 01/SK/2024/PTUN.BDG, tertanggal 11 Juni 2024 diwakili oleh FAIDLURROHMAN ANDI WAJOANA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Babakan Priangan 177/203.B, RT. 010, RW. 001, Kelurahan Ciseureuh, Kecamatan Regol, Kota Bandung;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**M e l a w a n**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, berkedudukan Jalan di Chairil Anwar No.25, Kota Bekasi, email : [pps21kotabekasi@gmail.com](mailto:pps21kotabekasi@gmail.com). Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3172/SKU-30.75.MP.01.01/V/2024, tanggal 27 Mei 2024, diwakili oleh:

1. Dicky Rizal Samsir Alam, S.H. : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Santi Clara Silaen, S.H. : Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan;
3. Ratna Emma Sari Pasaribu, S.H. : Analis Hukum Pertanahan;
4. Mohamad Wastu Irbowo, S.H. : Analis Hukum Pertanahan;
5. Mury Herdinawati, S.E. : Operator Komputer;
6. Rio Darmawan Dwi Putro, S.H. : Operator Komputer;

Halaman 1 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Elfa Gustiara, S.Psi. : Operator Komputer;
8. Marra Berkah Achyana, : Operator Komputer;  
S.Kom.

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**II. JEFFRI WINARDO SIRAIT, S.Hut.**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Perwira Mandiri No. 26D, RT. 001, RW. 006, Kelurahan Perwira, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi;

Dalam ini diwakili oleh :

1. M. Aldo Sirait, S.H., M.H.
2. Rudolf Arif Christian Sianturi, S.H.

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor M. ALDO SIRAIT, S.H., M.H. & Partners berkantor pada Gedung Graha 96, Jalan Raya Inspeksi Kalimalang No. 12, RT. 012, RW. 011, Kelurahan Jatisampurna Kecamatan Bekasi Barat - 17145, email : [maruhumsiraitaldo96@gmail.com](mailto:maruhumsiraitaldo96@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah membaca:

1. Gugatan Penggugat tanggal 13 Mei 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 14 Mei 2024 dengan register Nomor 55/G/2024/PTUN.BDG, dan telah diperbaiki formal gugatannya pada tanggal 11 Juni 2024;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/PEN-DIS/2024/PTUN.BDG tanggal 14 Mei 2024 tentang Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa;

Halaman 2 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/PEN-MH/2024/PTUN.BDG, tanggal 14 Mei 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini;
4. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/PEN-PP JSP/2024/PTUN.BDG, tanggal 14 Mei 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/PEN-PP/2024/PTUN.BDG, tanggal 14 Mei 2024 tentang Penentuan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/PEN-HS/2024/PTUN.BDG, tanggal 11 Juni 2024 tentang Penentuan Hari dan Tanggal Persidangan Terbuka Untuk Umum;
7. Putusan Sela tertanggal 4 Juli 2024 tentang Penetapan Jeffri Winardo Sirait, S.Hut. sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 55/G/2024/PTUN.BDG;
8. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 47/PEN-MH/2024/PTUN.BDG, tanggal 22 Agustus 2024 tentang Penggantian Hakim Anggota I Lusinda Panjaitan, S.H., M.,H., digantikan oleh Gugum Surya Gumilar, S.H., M.H.;
9. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;
10. Telah mempelajari berkas perkara, serta mendengar keterangan para pihak, saksi dan ahli di persidangan;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 13 Mei 2024 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 14 Mei 2024, dalam Register Perkara Nomor: 55/G/204/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 11 Juni 2024 telah mengemukakan dalil-dalil dalam gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 3 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. OBJEK SENGKETA :

1. Bahwa yang menjadi Objek Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* adalah :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna, terbit tanggal 02-02-2005 Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, tanggal 5-01-2005, luas 175 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut.;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna, terbit tanggal 02-03-2004, Surat Ukur No. 972/ Jakasampurna/2003, tanggal 20-06-2003, luas 200 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut.

## II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada pasal 1 Angka 3 undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :
  - a. Konkret, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;
  - b. Individual, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum;
  - c. Final, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum;
2. Objek sengketa merupakan keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, bahwa untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara keputusan tersebut adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan (sesuai

Halaman 4 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



ketentuan Pasal 47 Jo Pasal 50 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peratun).

3. Objek sengketa merupakan keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.

4. Objek Sengketa merupakan keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara yaitu, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi memenuhi unsur Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

5. Bahwa Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa adalah Kepala Pertanahan Kota Bekasi merupakan Tergugat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka sengketa *a quo* merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

### III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa tanah dan bangunan yang tertera pada objek sengketa adalah milik dari Penggugat yang sudah dimiliki secara sah dan ditempati secara terus menerus sejak tahun 1993.hingga saat ini berdasarkan bukti kepemilikan berupa :

a. Kwitansi Pelunasan Pinjaman senilai Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) berupa 2 kavling tanah dan rumah yang terletak di Jl. Kalimalang No 12 RT 07 RW 09, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota bekasi, dari Almarhum M Zaelani Hamid (Meninggal tanggal 7 Juli 2007) kepada Bapak Lahman Andi Wajoana ( Alm Lahman Andi

Halaman 5 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



Wajoana meninggal tanggal 24 Oktober 1997 ) dan Hj. Ai Suryani, SH. (Penggugat) di Bekasi, 10 Januari 1993

b. Surat pernyataan pelepasan atas tanah dan rumah dari Homsiah, istri Almarhum M Zaelani Hamid (meninggal tanggal 7 Juli 2007 ) di Bogor, 19 Oktober 2011, yang pada pokoknya menerangkan bahwa betul Almarhum M Zaelani Hamid Memiliki hutang kepada Penggugat dan melakukan pelunasan hutang dengan bentuk 2 kavling rumah dan tanah seperti tersebut diatas.

2. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa Penggugat kehilangan ketenangan serta kenyamanan, dalam memiliki dan menghuni, tanah dan bangunan yang tertera pada objek sengketa, hal ini dinyatakan dengan, Pada 7 Maret 2024 Penggugat mendapatkan panggilan Polisi karena dilaporkan kepada POLDA METRO JAYA oleh pihak yang tidak dikenal atas dugaan Tindak Pidana Memasuki Pekarangan Tanpa Izin dan atau Penggelapan Hak Benda Tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 167 KUHP dan Pasal 385 KUHP. melalui Surat dari POLDA METRO JAYA Nomor : B/4668/II/RES.1.2./2024/Ditreskrimum, padahal tanah dan bangunan yang dilaporkan adalah milik Penggugat.

3. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut Penggugat mengalami kerugian finansial, Penggugat akan kesulitan apabila hendak menjual tanah dan bangunan yang tertera pada objek sengketa tersebut, sehingga dapat kehilangan potensi pendapatan, atau keuntungan dari penjualan tanah.

4. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut penggugat mendapatkan gangguan dari pihak lain yang menggunakan tanah dan bangunan yang tertera pada objek sengketa tersebut tanpa izin dari penggugat.

5. Bahwa sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, " orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh karena suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara."

Halaman 6 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dengan terbitnya :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna, terbit tanggal 02-02-2005 Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, tanggal 5-01-2005, luas 175 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna, terbit tanggal 02-03-2004, Surat Ukur No. 972/ Jakasampurna/2003, tanggal 20-06-2003, luas 200 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.

telah menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat sehingga Penggugat mempunyai hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

#### IV. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Penggugat Mengetahui tentang objek sengketa setelah memenuhi undangan wawancara klarifikasi perkara di Polda Metro Jakarta Raya pada tanggal 7 Maret 2024.
2. Penggugat sudah melakukan Upaya Administratif mengenai keberatan diterbitkannya objek sengketa, melalui surat keberatan yang diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada 4 April 2024, tetapi tidak mendapatkan tanggapan.
3. Penggugat sudah melakukan upaya Administratif mengenai keberatan diterbitkannya objek sengketa, melalui surat keberatan yang diberikan kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan ATR BPN Jawa Barat pada 26 April 2024, tetapi tidak mendapatkan tanggapan
4. Upaya administratif sudah dilakukan sesuai dengan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.
5. Bahwa setelah 10 hari kerja terhitung sejak surat keberatan diberikan oleh Penggugat, Tergugat tidak memberikan tanggapan sebagaimana dalam Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30

Halaman 7 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan atau Peraturan Dasar yang mengatur terkait Upaya Administratif.

6. Bahwa setelah penggugat melakukan upaya administratif, tergugat tidak memberikan tanggapan. penggugat mengajukan surat gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara tidak melebihi 90 hari sejak diketahui objek sengketa, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

**V. ALASAN GUGATAN**

1. Bahwa Pasal 53 Ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik.

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl Kalimalang No 12 RT 007 RW 009 Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, seluas 400 meter persegi dengan batas :

- Sebelah Utara Jl Raya Kalimalang
- Sebelah Barat Kavling No 11
- Sebelah Timur Kavling No 13
- Sebelah Selatan Kavling No 19,30,31

3. Bahwa Penggugat memiliki tanah dan bangunan tersebut secara sah dengan dasar kepemilikan sebagai berikut :

- a. Kwitansi Pelunasan Pinjaman senilai Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) berupa 2 kavling tanah dan rumah yang terletak di Jl. Kalimalang No 12 RT 07 RW 09, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota bekasi, yang





diserahkan dan ditandatangani oleh M Zaelani Hamid kepada Bapak Lahman Andi Wajoana ( Alm Lahman Andi Wajoana meninggal tanggal 24 Oktober 1997 ) dan Hj. Ai Suryani, SH. (Penggugat) di Bekasi, 10 Januari 1993. Setelah pemekaran Kelurahan Jakasampurna sekarang masuk kecamatan Bekasi Barat.

b. Surat pernyataan pelepasan atas tanah dan rumah dari Homsiah, istri almarhum M Zaelani Hamid (meninggal tanggal 7 Juli 2007 ) di Bogor, 19 Oktober 2011, yang pada pokoknya menerangkan bahwa betul Almarhum M Zaelani Hamid Memiliki hutang kepada Penggugat dan melakukan pelunasan hutang dengan bentuk 2 kavling rumah dan tanah seperti tersebut diatas.

c. Surat pernyataan dan persetujuan dari Homsiah disaksikan oleh Al Sabri dan Sueb, sebagai ahli waris dari almarhum M Zaelani Hamid di Cibinong, 27 Februari 2022, yang pada pokoknya menerangkan batas-batas dan detail informasi mengenai 2 kavling tanah dan bangunan tersebut diatas.

d. Surat pernyataan dan persetujuan dari Al Sabri dan Sueb Wijaya, sebagai ahli waris almarhum Homsiah dan almarhum M Zaelani Hamid di Bogor, 18 Februari 2023, yang menerangkan pada pokoknya bahwa para ahli waris Almarhum M Zaelani Hamid mengetahui bahwa M Zaelani Hamid sudah memberikan 2 kavling tanah dan rumah tersebut diatas sebagai pelunasan hutang kepada Penggugat.

e. Bahwa dengan bukti tertulis yang dijabarkan pada poin diatas maka Penggugat mempunyai dasar kepemilikan yang sah sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1866 KUH Perdata

4. Bahwa Almarhum Lahman Andi Wajoana ( meninggal pada tanggal 24 Oktober 1997) adalah suami dari Hj Ai Suryani (penggugat) yang menikah pada tanggal 24 Juli 1986 dan memiliki dua orang anak yaitu Faidlurrohman Andi Wajoana ( lahir di Bandung tanggal 19 Januari 1989 ) dan Aria Notharia Andi Wajoana ( lahir di Jakarta tanggal 2 Agustus 1996 ) dan masing masing dibuktikan dengan Akta kelahiran dan Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Waris yang dikeluarkan oleh pejabat setempat, Dan Penggugat menikah lagi pada tanggal 12 November 2014 sampe dengan sekarang dari pernikahan kedua tidak mendapat keturunan.

5. Bahwa pada saat penandatanganan kwitansi pelunasan pinjaman yang dijelaskan pada poin 3 huruf a, Almarhum M Zaelani Hamid menerangkan bahwa tanah dan rumah yang dijadikan sebagai pelunasan pinjaman kepada Almarhum Lahman Andi Wajoana dan Pengugat, sudah memiliki sertifikat, namun tidak diperlihatkan dan tidak diserahkan kepada penggugat.
6. Bahwa Penggugat sudah terus meminta kepada Almarhum Lahman Andi Wajona untuk mengambil sertifikat tanah dan rumah tersebut pada poin 2, akan tetapi dikarenakan kesibukan harus mengurus pekerjaan di luar kota dan kepercayaan Almarhum Lahman Andi Wajoana kepada Almarhum M Zaelani Hamid, maka sertifikat tanah dan rumah tersebut belum diterima oleh penggugat.
7. Bahwa Pada 24 Oktober 1997 Almarhum Lahmah Andi Wajoana meninggal dan penggugat belum menerima sertifikat atas tanah dan bangunan pada poin 2, dari Alm M Zaelani Hamid dikarenakan, Penggugat tidak mengetahui tempat tinggal Almarhum M Zaelani Hamid , karena waktu penandatanganan kwitansi pelunasan dilakukan di rumah Jalan Kalimalang No.12 , RT.07 / RW.09 Kelurahan Jakasampurna , Kecamatan Bekasi selatan dan setelah pemekaran masuk ke Kecamatan Bekasi Barat. Adapun pada tahun 2011 penggugat mendapatkan informasi mengenai tempat tinggal Alm M Zaelani Hamid, yang bersangkutan sudah meninggal dan para ahli waris dari Alm M Zaelani Hamid tidak mengetahui perihal sertifikat tanah tersebut diatas.
8. Bahwa pada Tahun 2003 Almarhum M Zaelani Hamid datang ke rumah penggugat meminta izin untuk meminjam SPPT PBB rumah milik penggugat tersebut pada poin 2 dan Almarhum M Zaelani Hamid menjelaskan hanya akan meminjamnya beberapa hari, akan tetapi sampai saat ini belum dikembalikan. Bahwa pada saat itu Penggugat menanyakan perihal sertifikat rumah tersebut kepada Almarhum M Zaelani Hamid,

Halaman 10 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang bersangkutan menjelaskan, nanti akan diberikan akan tetapi tidak terealisasi sampai saat ini.

9. Bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdota") yang menyatakan: *"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar."* dengan demikian Tanah dan Bangunan tersebut pada poin 2 sudah beralih hak miliknya kepada penggugat semenjak ditandatanganinya kwitansi pelunasan pada 10 Januari 1993 oleh Alm. M Zaelani Hamid.
10. Bahwa Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah no 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan *"Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara terus menerus"*. Penggugat menguasai tanah dan bangunan tersebut serta tinggal di tanah dan bangunan tersebut sejak pelunasan tahun 1993 secara terus menerus hingga sekarang di dibuktikan dengan surat keterangan domisili dari Kelurahan Jakasampurna.
11. Bahwa Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan bangunan tersebut diatas dari tahun 1993 hingga juni 2023 dengan NOP 32.75.060.002.016-0206.0. atas nama M Zaelani Hamid.
12. Bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan surat keberatan dari pihak manapun terkait kepemilikan rumah tersebut pada poin no 2 sejak tahun 1993, hingga Pada 7 Maret 2024 Penggugat mendapatkan panggilan Polisi karena dilaporkan kepada Polda Metro Jaya oleh pihak yang tidak dikenal atas dugaan Tindak Pidana Memasuki Pekarangan Tanpa Izin dan atau Penggelapan Hak Benda Tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 167 KUHP dan Pasal 385 KUHP. melalui Surat dari Polda Metro Jaya Nomor : B/4668/II/RES.1.2./2024/Ditreskrimum, padahal tanah dan bangunan yang dilaporkan adalah milik penggugat.
13. Bahwa Penggugat dilaporkan melakukan dugaan Tindak Pidana Memasuki Pekarangan Tanpa Izin dan atau Penggelapan Benda Tidak Bergerak sebagaimana dimaksud dalam pasal 167 KUHP dan atau Pasal



385 KUHP, oleh pihak tidak dikenal Penggugat, dengan dasar kepemilikan objek sengketa pada perkara ini padahal yang dilaporkan adalah tanah dan bangunan milik Penggugat sendiri.

14. Bahwa pada Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa *"Penetapan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan."*

15. Bahwa pada Pasal 18 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa *"Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya tapi situasi yang ada sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak yang berbatasan."*

16. Bahwa Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tidak pernah ditemui dan atau dimintai keterangan oleh pihak Tergugat yaitu Pejabat Badan Pertanahan Kota Bekasi, Perihal penentuan batas dan pengukuran dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa, padahal dalam proses pengukuran dan penerbitan sertipikat yang menjadi objek sengketa seharusnya melibatkan Penggugat sesuai dengan Pasal 17 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

17. Bahwa berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditegaskan bahwa penerbitan sertipikat dilakukan apabila data yuridis dan data fisik tentang tanah telah terpenuhi, dengan tidak dilakukannya pengukuran serta bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut masih ada dalam Penguasaan Penggugat, maka penerbitan objek sengketa berupa :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna, terbit tanggal 02-02-2005 Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, tanggal 5-



01-2005, luas 175 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.

**b.** Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna, terbit tanggal 02-03-2004, Surat Ukur No. 972/ Jakasampurna/2003, tanggal 20-06-2003, luas 200 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.

dianggap cacat hukum dan harus dibatalkan.

18. Bahwa berdasarkan poin 14,15,16 dan 17 diatas maka Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan pendaftaran tanah sekaligus penerbitan sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
19. Bahwa dengan tidak dilakukannya pengukuran, penelitian tentang kelengkapan data tanah, maka Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Yaitu Asas Profesionalisme.
20. Bahwa berdasarkan poin 19 di atas maka Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
21. Bahwa demi menjaga hak -hak Penggugat dan demi Kepastian hukum maka patutlah kiranya Majelis Hakim yang terhormat melakukan Pembatalan atas :
  - a.** Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna, terbit tanggal 02-02-2005 Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, tanggal 5 Januari 2005, luas 175 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.
  - b.** Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna, terbit tanggal 2 Maret 2004, Surat Ukur No. 972/ Jakasampurna/2003, tanggal 20 Juni 2003, luas 200 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.





**VI. PETITUM**

Bahwa berdasarkan seluruh rangkaian uraian tersebut maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Cq. Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna, terbit tanggal 02-02-2005 Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, tanggal 5-01-2005, luas 175 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna, terbit tanggal 02-03-2004, Surat Ukur No. 972/ Jakasampurna/2003, tanggal 20-06-2003, luas 200 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna, terbit tanggal 02-02-2005 Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, tanggal 5-01-2005, luas 175 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna, terbit tanggal 02-03-2004, Surat Ukur No. 972/ Jakasampurna/2003, tanggal 20-06-2003, luas 200 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut.
- c. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 4 Juli 2024, yang isi pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. GUGATAN PENGGUGAT MELEWATI TENGGANG WAKTU 90 HARI (KADALUARSA)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada angka 2 halaman 4 mendalilkan “2. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa Penggugat kehilangan ketenangan serta kenyamana, dalam memiliki dan menghuni, tanah dan bangunan yang tertera pada objek sengketa, hal ini dinyatakan dengan, pada 7 Maret 2024 Penggugat mendapatkan panggilan Polisi karena dilaporkan kepada Polda Metro Jaya oleh pihak yang tidak dikenal atas dugaan Tindak Pidana Memasuki Pekarangan Tanpa Izin.....”

Selanjutnya pada angka 1 pada halaman 5 mendalilkan “Penggugat Mengetahui tentang objek sengketa setelah memenuhi undangan wawancara klarifikasi perkara di Polda Metro Jakarta Raya pada tanggal 7 Maret 2024”

Selanjutnya pada angka 6 halaman 6 mendalilkan “Bahwa setelah penggugat melakukan upaya administratif, tergugat tidak memberikan tanggapan. Penggugat mengajukan surat gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara tidak melebihi 90 hari sejak diketahui objek sengketa, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif”

b. Bahwa dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, adalah keliru dengan alasan sebagai berikut :

1) Bahwa ketentuan dalam Pasal 75 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 77 ayat (1) Jo. Pasal 78 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014, mengatur sebagai berikut :

Pasal 75:

(1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan:

(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

Halaman 15 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



- a. Keberatan; dan
- b. Banding

Pasal 77:

**(1)** Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan.

Pasal 78:

**(1)** Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari sejak keputusan upaya keberatan diterima.

- 2) Bahwa ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Perma 2 Tahun 2019, mensyaratkan sebagai berikut:

Pasal 2:

**(1)** Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili Sengketa Tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif.

- 3) Selanjutnya ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (Perma 6/2018), mengatur sebagai berikut :

Pasal 2 ayat (1) :

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

- c. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut sangat keliru, bahwa Penggugat mendalilkan seolah-olah Penggugat mengetahui diterbitkan



Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna sejak tanggal 7 Maret 2024.

d. Bahwa hal tersebut dapat dibantah sebagaimana surat dari M. Aldo Sirait, S.H., M.H. & Partners Kantor Advokat & Konsultan Hukum tanggal 19 Juni 2024 Nomor 043/S.Pem/MAS/VI/2024, dimana diterangkan di dalamnya menjelaskan bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Register Perkara Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.Bks dimana Ai Suryani, S.H.SP1 selaku Penggugat melawan Cening Sadiana, S.E. MM., selaku Tergugat I, PT. Bank Central Asia selaku Tergugat II dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi (KPKNL) selaku Tergugat III dengan meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa da mengadili perkara tersebut untuk memutus perkara dengan petitum sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Memerintahkan bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunannya terletak di Jalan Raya Kalimalang Nomor 12 Bekasi Rt 07/Rw. 09, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kotamadya Bekasi;
- Menyatakan Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 6693 seluas 200 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7183 seluas 175 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Raya Kalimalang Nomor 12 Bekasi, atas nama Tergugat I adalah Batal Demi Hukum;
- Menyatakan bahwa proses Kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah batal demi hukum, oleh karena dasar pinjaman Kredit berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 6693 seluas 200 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7183 seluas 175 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Raya Kalimalang Nomor 12 Bekasi, atas nama Tergugat I adalah Cacat Hukum;

Halaman 17 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Proses Eksekusi Lelang yang diadakan oleh Tergugat III tanggal 27 Mei 2016 bertempat di Kantor KPKNL Bekasi, Jalan Sersan Aswan Nomor 8 D Bekasi;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi.
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

e. Hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat telah mengetahui diterbitkannya objek perkara sejak tahun 2016, dengan demikian Penggugat sudah sepatutnya melakukan upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 78 ayat (1) Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sejak tahun 2016 sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 Hari sebagaimana Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

f. Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 hari, maka dengan mempedomani serta mengingat sifat kumulatif upaya administratif sebagaimana diatur ketentuan Pasal 77 jo. Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, jo. Pasal 2 ayat (1) Perma 2 tahun 2019 jo. Pasal 2 Perma 6 tahun 2018, secara yuridis beralasan dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### 3. GUGATAN MENGANDUNG KEKACAUAN DAN KETIDAK JELASAN (OBSCUUR LIBEL);

a. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada angka 2 halaman 5 mendalilkan *"Penggugat sudah melakukan Upaya Administratif mengenai keberatan diterbitkannya objek sengketa, melalui surat keberatan yang diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 4 April 2024, tetapi tidak mendapatkan tanggapan"*.

Halaman 18 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



b. Berdasarkan uraian di atas Tergugat mendalilkan sebagai berikut:

- 1) Bahwa dalam halaman 5 angka 1 penggugat mendalilkan *"Penggugat telah mengetahui tentang objek sengketa setelah memenuhi undangan wawancara klarifikasi perkara di Polda Metro Jakarta Raya pada tanggal 7 Maret 2024"*.
- 2) Bahwa sebagaimana dokumen pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi Penggugat pernah dan telah bersurat kepada Tergugat pada tanggal 13 Juni 2023 dengan Perihal Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna.
- 3) Selanjutnya Penggugat telah bersurat kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 12 Juli 2023 perihal Mohon Audiensi dengan Bidang Sengketa, dan selanjutnya tanggal 8 Agustus 2023 Penggugat bersurat kembali kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi perihal Permohonan Pemblokiran dan telah diberikan tanggapan berdasarkan tanggal 22 September 2023 Nomor 3640/32.75.100.HP.03.03/IX/2023.
- 4) Hal ini menunjukan bahwa Penggugat telah menghilangkan fakta sesungguhnya terhadap Upaya administrasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Tergugat). Sehingga dalil-dalil Penggugat didalam Gugatannya mengandung Kekacauan dan Ketidakjelasan (*Obscuur Libel*).

c. Berdasarkan uraian tersebut di atas, menunjukkan bahwa dasar gugatan (*fundamentum petendi*) Penggugat tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan. Dengan demikian Tergugat memohon kepada kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**4. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN HUKUM (LEGAL STANDING);**

Halaman 19 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



a. Bahwa berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (1) secara tegas menyatakan : *“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan secara tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”*.

b. Bahwa ketentuan Pasal tersebut memberikan ketegasan kepada pihak yang akan mengajukan gugatan diwajibkan mempunyai adanya suatu kepentingan yang dirugikan terhadap terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara. Tergugat tegaskan dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 200 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna dan tanah seluas 175 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna, sebagaimana dalil Penggugat pada angka 3 huruf a *“Kwitansi Pelunasan Pinjaman senilai Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) berupa 2 kavling tanah.....”*, selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa pada pokoknya menerangkan bahwa Almarhum M Zaelani Hamid memiliki hutang kepada Penggugat.
- 2) Sebagaimana pasal 1338 KUHPerdata suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undangan bagi mereka yang membuatnya.
- 3) Berdasarkan uraian diatas menguatkan bahwa Hubungan hukum keperdataan Penggugat kepada Almarhum M Zaelani Hamid berupa hutang-piutang.





4) Bahwa sebagaimana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disampaikan sebagai berikut :

Pasal 24 Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnatie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau,
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau



- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

**5)** Bahwa sebagaimana data pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi bahwa dapat disampaikan sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna diterbitkan pada tanggal 2 Maret 2004 semula atas nama Muhamad Zaelani Hamid kemudian beralih kepada Sdr. Cening Sadiana kemudian beralih lagi kepada Jeffri Winardo Sirait S.Hut
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna diterbitkan pada tanggal 2 Februari 2005 semula atas nama Muhamad Zaelani Hamid kemudian beralih kepada Sdr. Cening Sadiana kemudian beralih lagi kepada Jeffri Winardo Sirait S.Hut

**6)** Berdasarkan uraian di atas menunjukan bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing terhadap objek perkara dikarenakan bukti kepemilikan yang dianggap oleh Penggugat berupa Kwitansi, bukan merupakan bukti kepemilikan sebagaimana diuraikan pada angka 4.

**c.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna dan Sertipikat Hak Milik Nomor



7183/Jakasampurna, mengingat hubungan hukum antara Penggugat dengan Alm Muhammad Zaelani yang diklaim Penggugat menggunakan Kwitansi adalah perihal Hutang-Piutang, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**5. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

- a. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada angka 9 halaman 9 mendalilkan *"Bahwa pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta") yang menyatakan "Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar" dengan demikian tanah dan bangunan tersebut pada poin 2 sudah beralih hak miliknya kepada Penggugat semenjak ditandatanganinya kwitansi pelunasan pada 10 Januari 1993 oleh Alm. M. Zaelani Hamid"*
- b. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, Nomor : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 dan Nomor : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang pada pokoknya berisi kaidah hukum sebagai berikut :  
*"Meskipun sengketa itu terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata".*
- c. Bahwa sebagaimana tertuang dalam sikap resmi lembaga Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Februari 2020 Nomor 6/WK.MA.Y/II/ 2020 kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal Permasalahan Pertanahan yang

Halaman 23 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



menjadi Objek Sengketa di Lembaga Peradilan pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1) Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kewenangan prosedur dan substansi dalam penerbitan surat pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah maka hal demikian menjadi wewenang Badan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa memutus dan menyelesaikannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Peradilan Tata Usaha Negara mengatur tentang kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dalam sistem peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

2) Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan Umum;

3) Bahwa terhadap adanya putusan tata usaha negara yang bertentangan dengan putusan perdata terkait dengan masalah kepemilikan, maka putusan tata usaha negara mengacu pada putusan perdata.

d. Bahwa mencermati Posita Gugatan Penggugat serta yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara walaupun di dalam Petitum Gugatan Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo*, apabila terjadi sengketa maka ranah uji materiil terlebih dahulu harus menguji hak keperdataannya melalui Peradilan Umum, bukan secara serta merta mengesampingkan uji materiil terhadap *Beschikking* yang terbit di atas tanah objek sengketa.



e. Bahwa terkait uraian tersebut di atas mengingat perkara ini adalah sengketa kepemilikan bukan sengketa administrasi, sebagaimana dalil Penggugat, maka menjadi kewenangan absolut dari Peradilan Umum bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili dan memutusnya. Dengan demikian, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, dan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Bekasi.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal yang telah diakui secara tegas.
3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna luas 200 M<sup>2</sup> saat ini tercatat atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna luas 175 M<sup>2</sup> saat ini tercatat atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut telah berpedoman dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
4. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat tentang Dasar Gugatan/Posita pada angka 14, 15, 16 dan 17 dengan alasan hukum sebagai berikut :
  - a) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna diterbitkan tanggal 2 Maret 2004, Surat Ukur Nomor 972/ Jakasampurna/2003 luas 200 m<sup>2</sup> tanggal 20 Juni 2003 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor 127/HM/KP/2003 tanggal 31 Juli 2003 semula atas nama

Halaman 25 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Zaelani Hamid, kemudian beralih kepada Cening Sadiana Sarjana Ekonomi, Magister Manajemen berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 137/2006 tanggal 9 Juni 2006 dibuat oleh Arifin Wibisana, S.H, selanjutnya beralih kepada Jeffri Winardo Sirait, S.Hut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 5/2023 tanggal 23 November 2023 dibuat oleh Junaidi Saputra, S.H.,M.Kn.

b) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna diterbitkan tanggal 2 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 1346/ Jakasampurna/2005 luas 175 m<sup>2</sup> tanggal 5 Januari 2005 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor 299/HM/KP/2004 tanggal 11 November 2004 semula atas nama Muhammad Zaelani Hamid, kemudian beralih kepada Cening Sadiana Sarjana Ekonomi, Magister Manajemen berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 141/2006 tanggal 13 Juni 2006 dibuat oleh Arifin Wibisana, S.H, selanjutnya beralih kepada Jeffri Winardo Sirait, S.Hut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7/2023 tanggal 19 Desember 2023 dibuat oleh Junaidi Saputra, S.H.,M.Kn.

c) Bahwa kedua Sertipikat Hak Milik tersebut saat ini tercatat atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut diterbitkan berdasarkan Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sangat tidak berdasar dalil Penggugat yang menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna dianggap cacat hukum.

5. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 19 halaman 11 mendalilkan *"Bahwa dengan tidak dilakukannya pengukuran, penelitian*

Halaman 26 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/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)





*tentang kelengkapan data tanah, maka Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik Yaitu Asas Profesionalisme"*

Tergugat akan menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat dalam melaksanakan proses penerbitan hak telah mempertimbangkan fakta-fakta sebagaimana sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi dan berpedoman pada aturan hukum yang berlaku.

6. Bahwa sebagaimana Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pasal 32 ayat (1) berbunyi Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan Produk Hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:

- a. hak atas tanah objek Sengketa/Perkara telah beralih kepada pihak ketiga;
- b. pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara; dan
- c. pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya Perkara.

7. Berdasarkan uraian di atas dapat disampaikan bahwa Jeffri Winardo Sirait, S.Hut selaku Tergugat II Intervensi merupakan pemegang hak yang sah atas kedua Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna yang merupakan perolehannya hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sebelum adanya gugatan Perkara Nomor 55/G/2024/PTUN.BDG

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara *a quo* dengan memberikan putusan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Halaman 27 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Demikian jawaban Tergugat atas perhatiannya dan perkenan Majelis Hakim kami ucapkan terima kasih.

Bahwa berdasarkan surat panggilan dari pengadilan tanggal 24 Juni 2024, Jeffri Winardo Sirait, S.Hut. selaku pihak yang tertulis di dalam obyek sengketa telah mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara *a qua* sebagaimana suratnya tertanggal 27 Juni 2024, yang diterima melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 27 Juni 2024;

Bahwa atas Permohonan Intervensi yang diajukan oleh Jeffri Winardo Sirait, S.Hut. tersebut, Majelis Hakim telah mengabulkan dengan Putusan Sela Nomor 55/G/2024/PTUN.BDG yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara Elektronik melalui Sitem Informasi Pengadilan pada tanggal 4 Juli 2024 dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 11 Juli 2024, yang isi pokoknya sebagai berikut:

### DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI :

Bahwa setelah kami membaca dan mempelajari surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, yang mana terdapat banyak ketidakjelasan serta kekaburan baik secara formil maupun materil yang secara substansi menjadi alasan untuk Gugatan Penggugat ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 28 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun ketidakjelasan serta kekaburan mana yang diantaranya dapat kami uraikan di bawah ini dengan penjelasan sebagai berikut:

## I. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT.

Bahwa setelah membaca dan mencermati seluruh isi gugatan dari Penggugat, kemudian Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Adapun dasar atau alasan pengajuan eksepsi ini adalah sebagai berikut:

-Bahwa, seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat secara eksplisit diartikan bahwa Penggugat dirugikan haknya karena kehilangan legalitas sebagai pemilik tanah dan bangunan atau dengan kata lain bahwa maksud dan tujuan sesungguhnya dari materi gugatan menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak memiliki kompetensi untuk memeriksa, memutus dan mengadili sehingga gugatan ini lebih tepat bila diajukan melalui Pengadilan Negeri;

-Bahwa, kemudian juga dalil-dalil gugatan Penggugat lebih menjelaskan adanya peristiwa hutang piutang dan mempersoalkan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, Untuk membuktikan kebenaran tentang peristiwa hutang piutang dan kepemilikan hak atas tanah haruslah diuji secara empirisme dan yuridis terlebih dahulu, sehingga terang benderang fakta historis dan yuridisnya tentang peristiwa hutang piutang dan kepemilikan hak atas tanah, dengan demikian sepatutnya gugatan Penggugat harus diajukan pada Pengadilan Negeri Bekasi terlebih dahulu yang berkompetensi untuk menyelesaikan sengketa keperdataan;

-Bahwa kemudian hutang piutang yang meletakkan jaminan berupa tanah dan telah terjadi sebelum lahirnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka yang berlaku ketentuan Hipotek yang diatur dalam Kitab Hukum Perdata Khususnya dalam Pasal 1162 – Pasal 1232 KUHPerdata, jika merujuk Pasal 1162 KUHPerdata menyebutkan "*Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas*

Halaman 29 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



*benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan” dengan demikian sengketa keperdataan terkait peristiwa hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut antara Penggugat dan Muhammad Zaelani Hamid harus diselesaikan terlebih dahulu melalui*

*Pengadilan Negeri Bekasi;*

Oleh karena Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak memiliki kompetensi untuk mengadili perkara ini maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

## II. EKSEPSI TENTANG GUGATAN DIAJUKAN TELAH MELAMPAUI WAKTU (KADALUWARSA)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah kadaluwarsa dengan uraian penjelasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada bagian Tenggang Waktu angka 1 halaman 4 menjelaskan *“Penggugat mengetahui tentang objek sengketa setelah memenuhi undangan wawancara klarifikasi perkara di Polda Metro Jakarta Raya pada tanggal 7 Maret 2024”;*
2. Bahwa kami menolak dengan dalil yang disampaikan Penggugat karena merupakan dalil yang sesat untuk mencoba mengaburkan fakta-fakta yang sebenarnya;
3. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Register Perkara Nomor: 294/Pdt.G/2016/PN Bks sebagai Penggugat terhadap Cening Sadiana Sebagai Tergugat I, PT. Bank Central Asia Sebagai Tergugat II Dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bekasi (KPKNL) sebagai Tergugat III;
4. Bahwa dalam gugatannya Hj. Ai Suryani, SH. SP.1 meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut untuk memutus perkara sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
  - Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
  - Menyatakan bahwa Penggugat adalah selaku pemilik sah dan satu satunya atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Kalimalang Nomor 12 Bekasi. RT.07/RW.09, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kotamadya Bekasi.
  - Menyatakan bahwa Sertipikat SHM Nomor, 6693 seluas 200 M2 dan SHM Nomor: 7183 seluas 175 M2, terletak di Jalan Raya Kalimalang Nomor:12 Bekasi, atas nama Tergugat I adalah Batal Demi Hukum
  - Menyatakan bahwa proses Kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Adalah Batal Demi Hukum, oleh karena dasar pinjaman Kredit berupa Sertipikat SHM Nomor. 6693 seluas 200 M2 dan SHM Nomor 7183 seluas 175 M2, terletak di Jala Raya Kalimalang Nomor.12 Bekasi, atas nama Tergugat I adalah Cacat Hukum.
  - Membatalkan Proses Eksekusi Lelang yang diadakan oleh Tergugat III tanggal 27 Mei 2016 bertempat di Kantor KPKNL Bekasi, Jalan Sersan Aswan Nomor 8 D Bekasi.
  - Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi.
  - Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.
5. Bahwa pada tanggal 09 November 2016 Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

Halaman 31 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II tentang Kompetensi Absolut.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 661.000,- (enam ratus enam puluh ribu rupiah).

6.1 Bahwa sejak tahun 2016 Penggugat mengetahui Objek Sengketa dalam perkara *a quo* ini sedang dijadikan sebagai jaminan fasilitas kredit di PT. Bank Central Asia dan telah dilekatkan Hak Tanggungan, kemudian Penggugat melalui Sdr. Faidlurrohman Andi Wajoana (Anak kandung dari Penggugat) berinisiatif dengan meminta kuasa penuh dari Cening Sadiana (pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* sebelum beralih hak kepada Tergugat II Intervensi) pada tanggal 09 Februari 2023, untuk melakukan Take Over Kredit yang macet di PT. Bank Central Asia, namun upaya Take Over tersebut tidak berhasil diselesaikan sehingga pada tanggal 20 Juni 2023 Cening Sadiana mencabut kuasa yang pernah diberikan kepada Sdr. Faidlurrohman Andi Wajoana;

7. Bahwa jika menganalisa sebagaimana maksud pada point 6 di atas, Penggugat secara diam-diam tidak mempersoalkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

8. Bahwa pada tahun 2023 Hj. Ai Suryani, SH. SP.1 sebagai Penggugat Intervensi mengajukan Gugatan Intervensi dengan Register Perkara Nomor: 31/Pdt.G/2023/PN Bks di Pengadilan Negeri Bekasi;

9. Bahwa pada tanggal 27 September 2023 Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### MENGADILI

Dalam Gugatan Asal/Pokok:

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;

Halaman 32 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

Dalam Gugatan Intervensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi Penggugat Intervensi;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi para Tergugat Intervensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat Intervensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan rekonvensi Para Tergugat asal/Tergugat Intervensi II, III, IV, V, dan VI tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

Dalam Gugatan Asal/Dalam Gugatan Intervensi

- Menghukum Penggugat dalam gugatan asal untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.2.926.000,00 (dua juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Bahwa, dengan demikian Penggugat dalam mengajukan gugatan telah melebihi tenggang waktu 90 hari sebagaimana Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, jo. UU No. 4 Tahun 2009, jo. UU No. 51/2009 sehingga demi hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*)



III. EKSPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) MENGENAI OBJEK SENGKETA

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada bagian Objek Sengketa angka 1 halaman 2 menjelaskan *"Bahwa yang menjadi Objek Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara a quo adalah:*

a. *Sertifikat Hak Milik Tahun 2005 No. 7183, Jakasampurna, Bekasi Barat, Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005 Atas Nama Jeffri Winardo Sirait, Jl. Kalimalang No. 12 RT 007 RW 009, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi.*

b. *Sertifikat Hak Milik Tahun 2004 No. 6693, Jakasampurna, Bekasi Barat, Surat Ukur No. 972/Jakasampurna/2003 Atas Nama Jeffry Winardo Sirait, Jl. Kalimalang No. 12 RT 007 RW 009, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi."*

2. Selanjutnya dalil gugatan Penggugat pada bagian Objek Sengketa angka 2 halaman 2 menjelaskan *"Bahwa Objek sengketa dikeluarkan oleh Tergugat itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada pasal 1 butir 3 undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:*

a. *Konkret, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;*

b. *Individual, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum;*

c. *Final, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum;"*

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat tersebut diatas dengan penjelasan sebagai berikut:



- a. Bahwa objek sengketa sebagaimana yang dimaksud pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Tata Usaha Negara yang dalam hal ini Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah diterbitkan Tergugat kepada Muhammad Zaelani Hamid dan bukan atas nama Tergugat II Intervensi;
- b. Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh tanah dan bangunan tersebut sebagaimana yang tercantum pada *Sertifikat Hak Milik Tahun 2005 No. 7183, Jakasampurna, Bekasi Barat, Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005 Atas Nama Jeffri Winardo Sirait, S. Hut dan Sertifikat Hak Milik Tahun 2004 No. 6693, Jakasampurna, Bekasi Barat, Surat Ukur No. 972/Jakasampurna/2003 Atas Nama Jeffry Winardo Sirait, S. Hut* bukan melalui proses permohonan Pemberian Hak Atas Tanah melainkan melalui proses Jual-Beli yang dibuat dihadapan Notaris Junaidi Saputra, SH, MKn selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) sesuai dengan ketentuan "*Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa Peralihan hak atas 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*"
- c. Bahwa Pasal tersebut menjelaskan bahwa semua kegiatan peralihan hak atas tanah, kecuali lelang, maka harus dibuktikan dengan akta oleh PPAT dan tujuan dibuatnya akta dalam peralihan hak tersebut demi menjamin kepastian hukum para pihak, bahwa kegiatan peralihan hak tersebut benar – benar telah dilaksanakan dan juga sebagai dasar dalam pendaftaran peralihan hak nya kepada Kantor Pertanahan setempat;

Halaman 35 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



d. Bahwa alamat tanah dan bangunan yang didalilkan Pengugat di atas tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya karena tanah dan bangunan tersebut berada di wilayah RT. 012 dan Wilayah RW. 011, sehingga terkesan dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat mengada-ada dan mengaburkan fakta-fakta yang sebenarnya;

Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas mengenai Objek Sengketa maka gugatan tersebut menjadi kabur sehingga demi hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*)

**IV. EKSEPSI TENTANG PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KOMPETENSI UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*EXCEPTIO DOMINI*)**

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada bagian Alasan Gugatan angka 2 halaman 5 dan 6 menjelaskan "Bahwa Penggugat memiliki tanah dan bangunan dengan dasar kepemilikan sebagai berikut:

a. kwitansi pinjaman senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) berupa 2 kavling tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kalimalang No. 12 RT. 07 RW. 09, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dari Almarhum M Zaelani Hamid (meninggal tanggal 7 Juli 2007) kepada Bapak Lahman Andi Wajoana (Alm Lahman Andi Wajoana meninggal pada tanggal 24 Oktober 1997) dan Hj. Ai Suryani, SH. (Penggugat) di Bekasi, 10 Januari 1993.

b. Surat Pernyataan pelepasan atas tanah dan rumah dari Homsiah, istri Almarhum M Zaelani Hamid (meninggal tanggal 7 Juli 2007) di Bogor, 19 Oktober 2011, yang pada pokoknya menerangkan bahwa betul Almarhum M Zaelani Hamid memiliki hutang kepada Penggugat dan melakukan pelunasan hutang dengan bentuk 2 kavling rumah dan tanah seperti tersebut diatas.

c. Surat Pernyataan dan Persetujuan dari Homsiah disaksikan oleh Al Sabri dan Sueb, sebagai ahi waris dari Almarhum M Zaelani Hamid di Cibinong, 27 Februari 2022, yang pada

Halaman 36 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



pokoknya menerangkan batas-batas dan detail informasi mengenai 2 kavling tanah dan bangunan tersebut di atas.

d. Surat pernyataan dan Persetujuan dari Al Sabri dan Sueb Wijaya, sebagai ahi waris Almarhum Homsiah dan Almarhum M Zaelani Hamid di Bogor, 18 Februari 2023, yang menerangkan pada pokoknya bahwa para ahli waris Almarhum M Zaelani Hamid sudah memberikan 2 kavling tanah dan rumah tersebut diatas sebagai pelunasan hutang kepada Penggugat”.

2. Bahwa, seluruh dokumen-dokumen dasar kepemilikan yang diklaim secara sepihak oleh Penggugat sebagaimana yang diuraikan di atas tidak satupun surat dan atau dokumen-dokumen dan atau pernyataan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai Pemilik satu-satunya yang sah atas tanah dan bangunan tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:

- Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”
- Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan “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 sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”, Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat, berupa:

1. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834

Halaman 37 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau

2. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau

4. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau

5. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau

6. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau

7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau

8. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau

9. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan;

3. Bahwa berdasarkan uraian penjelasan di atas terlihat jelas Penggugat tidak memiliki legal standing terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* karena bukti kepemilikan yang menjadi dasar penguasaan Penggugat terhadap tanah dan bangunan tersebut berupa Kwitansi adalah *Bukan Merupakan Bukti Kepemilikan* dengan demikian





Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas tanah bangunan tersebut di atas;

4. Bahwa, perlu diketahui Penggugat adalah berprofesi sebagai Notaris yang seharusnya lebih memahami apa yang menjadi bukti kepemilikan secara hukum atas tanah dan bangunan sehingga tidak memberikan dalil-dalil sesat untuk mengaburkan fakta-fakta yang sebenarnya.

Oleh karena itu patut dan selayaknya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat yang tidak memiliki kompetensi untuk mengajukan Gugatan ini sehingga demi hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi memohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi di atas, berlaku mutatis mutandis dan dianggap sebagai bagian dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pemilik sah atas bidang tanah yang beralamat di Jalan Inspeksi Kalimalang No. 12, RT. 012 RW. 011, Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi dan juga sebagai Pembeli yang beritikad baik, dengan bukti kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor: 6693 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 7183 yang proses peralihan dan pendaftarannya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk dijadikan sebagai bukti otentik kepemilikan yang dan telah didaftarkan dan dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
4. Bahwa, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berbunyi "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak*



*atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut“*

Bahwa, dengan demikian Penggugat tidak dapat menuntut apapun atas pelaksanaan hak tersebut karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 6693 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 7183 telah berusia lebih dari 5 tahun dan kemudian selama kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada satupun pihak yang pernah mengajukan keberatan secara tertulis ke kantor pertanahan yang bersangkutan maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan yang bersangkutan.

5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan pada angka 3 halaman 4 dengan alasan sebagai berikut;

- Bahwa hal tersebut justru mengakibatkan Tergugat II Intervensi yang sangat dirugikan akibat perbuatan Penggugat menguasai tanah dan bangunan tersebut dengan cara-cara melawan hukum dan kemudian juga memanfaatkan tanah tersebut untuk dijadikan sebagai Kantor Notaris untuk mendapatkan keuntungan sehingga demikian perbuatan Penggugat secara nyata-nayata dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan Pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 ayat (4) KUHP yang berbunyi *“Barang siapa dengan maksud yang serupa menggadaikan atau menyewakan sebidang tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya, bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas tanah itu”*.

6. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian Alasan Gugatan angka 1 dan 2 halaman 5 dan 6 dengan alasan sebagai berikut;

Halaman 40 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada bagian Alasan Gugatan angka (1) halaman 5 menjelaskan luas tanah yang dianggap oleh Penggugat adalah seluas 400 m<sup>2</sup> namun fakta sebenarnya luas tanah yang tercantum pada SHM Nomor, 6693 seluas 200 M<sup>2</sup> dan SHM Nomor: 7183 seluas 175 M<sup>2</sup> sehingga total keseluruhan tanah tersebut seluas 375 M<sup>2</sup>;
- Bahwa dokumen-dokumen dasar kepemilikan yang di klaim secara sepihak oleh Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam dalil gugatan Penggugat pada bagian Alasan Gugatan angka 2 halaman 5 dan 6 huruf (a), (b), (c) dan (d) hanya rekayasa hukum Penggugat untuk dapat menguasai tanah milik Tergugat II Intervensi dengan cara-cara melawan hukum;
- Bahwa jika mencermati kwitansi tanggal 10 januari 1993 sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan Penggugat pada bagian Alasan Gugatan angka 2 huruf (a) halaman 5 terlihat nyata hanya rekayasa Penggugat untuk menciptakan suatu peristiwa hukum untuk berupaya mengelabui Lembaga Peradilan khususnya Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara a quo ini namun fakta sebenarnya kwitansi tersebut Sangat Tidak Masuk Akal Dan Sangat Mengada-Ada;
- Bahwa dalam Kwitansi tersebut menjelaskan pinjaman uang tunai sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditambah 3 mobil kijang seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) jumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta)" yang seharusnya jika ditotal nilai hutang tersebut sebesar RP. 200.000.000,- (DUA RATUS JUTA RUPIAH);
- Bahwa kemudian dalam kwitansi tersebut tidak menjelaskan berapa luas tanah dari masing-masing kavling tanah dan juga tidak menjelaskan batas-batas tanah 2 kavling tersebut;
- Bahwa selanjutnya untuk menjadi pertimbangan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini, bahwa pada tahun 2023 Penggugat melibatkan diri sebagai Penggugat Intervensi dalam Register Perkara Nomor:

Halaman 41 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



31/Pdt.G/2023/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi, yang mana berdasarkan keterangan saksi yang bernama Rosmawaty dan saksi yang bernama Rusmina BR Raja Gukguk pada halaman 59 dan 61 yang dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya, *"bahwa pada tahun 1999 di daerah kalimalang harga tanahnya Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan luas 50 m2 (lima puluh meter persegi) per kapling"*, sehingga sangat tidak relevan dan sangat tidak masuk logika nilai kwitansi tersebut jika dibandingkan nilai pasaran harga tanah pada masa itu;

- Bahwa jika mencermati dokumen-dokumen dasar kepemilikan yang di klaim secara sepihak oleh Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam dalil gugatan Penggugat pada bagian Alasan Gugatan angka 2 halaman 6 huruf (b), (c) dan (d) terdapat kejanggalan-kejanggalan pada dokumen-dokumen tersebut yang dengan sengaja dibuat Penggugat untuk merekayasa suatu peristiwa hukum namun dokumen-dokumen tersebut juga terlihat jelas secara hukum telah Cacat Formil hal ini dapat dibuktikan dengan tidak ada satupun dokumen-dokumen tersebut yang menyatakan dan atau membuktikan bahwa Pihak-Pihak yang membuat Pernyataan tersebut sebagai Ahli Waris dari Muhammad Zaelani Hamid yang sah secara hukum baik dalam bentuk Surat Pernyataan Waris yang diketahui oleh Pihak Kelurahan setempat maupun Surat Penetapan Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri setempat;
- Bahwa kemudian terdapat perbedaan penulisan nama Muhammad Zaelani Hamid dari masing-masing dokumen-dokumen tersebut hal ini sangat tidak masuk akal apabila Pihak-Pihak yang membuat pernyataan tersebut tidak mengetahui penulisan nama Muhammad Zaelani Hamid yang semestinya jika benar Pihak-Pihak yang membuat pernyataan tersebut merupakan Ahli Waris yang sebenarnya,
- Bahwa terkait Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 19 Oktober 2011 dari Pihak yang seolah-olah Ahli Waris Muhammad

Halaman 42 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



Zaelani Hamid (tanpa disertai Keterangan Waris atau Penetapan Ahli Waris) yang ternyata Isi Surat Pernyataan Pelepasan Atas Tanah Dan Rumah tersebut merupakan keterangan Penggugat sendiri, bukan pernyataan yang lahir dari lubuk hati sendiri, hal ini dapat dibuktikan dari Isi Surat Pernyataan Pelepasan Atas Tanah Dan Rumah pada halaman 1 paragraf Kedua menjelaskan "Hari Rabu tanggal 19 Oktober 2011 kedatangan Istri almarhum Lahman Andi Wajoana (yang meninggal di Rumah Sakit Harum Jakarta Timur pada tanggal 24 Oktober 1997) bernama Hj. Ai. Suryani S.H, SP.1 untuk menjelaskan bahwa rumah tersebut diatas beserta tanah kosong dibelakangnya adalah dijadikan sebagai Pembayaran Hutang Piutang Almarhum Muhammad Zaelani Hamid kepada Almarhum Lahman Andi Wajoana/ Hj. Ai. Suryani S.H, SP.1 sebesar Rp. 50.000.000,- dan 3 buah Mobil Kijang pada tahun 1993".dari penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa Pihak yang seolah-olah Ahli Waris Muhammad Zaelani Hamid tidak mengetahui peristiwa hukum apa yang terjadi antara Almarhum Muhammad Zaelani Hamid dengan Penggugat, yang mana baru diketahui sejak adanya penjelasan dari Penggugat dan kemudian Penggugat meminta dan atau memaksa Pihak yang seolah-olah Ahli Waris Muhammad Zaelani Hamid untuk menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Atas Tanah Dan Rumah tersebut hal ini semakin menunjukan bahwa Penggugat berupaya mengelabui Lembaga Peradilan khususnya Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara a quo dengan melampirkan bukti-bukti yang seolah-olah Pernyataan Pelepasan hak namun isinya hanya memuat keterangan Penggugat sendiri kemudian memaksa orang lain untuk meandatangani;

- Maka dengan demikian patut diduga Pihak-Pihak yang menandatangani dokumen-dokumen tersebut dalam keadaan terpaksa dan di bawah tekanan Penggugat, karena Pihak-Pihak tersebut tidak mengetahui fakta-fakta yang sebenarnya, oleh sebab itu dokumen-dokumen yang dimaksud dalam dalil gugatan

Halaman 43 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





Penggugat pada bagian Alasan Gugatan angka 2 halaman 6 huruf (b), (c) dan (d) tersebut cacat formil dan haruslah batal demi hukum karena hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:

Pasal 1324 KUHPerdara yang berbunyi *"Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat"*.

Pasal 1325 KUHPerdara yang berbunyi *"Paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah"*.

- Bahwa dokumen-dokumen bukti kepemilikan yang di klaim secara sepihak oleh Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi kembali menegaskan bahwa seluruh dokumen-dokumen tersebut bukan merupakan sebagai bukti kepemilikan atas tanah, hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:

Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan *"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 539/K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971 menyatakan *"Sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria maka*





*hanya perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang dapat dinyatakan sah”.*

- Bahwa juga Penggugat sudah sangat keliru memaknai bukti kepemilikan yang telah ditentukan secara limitatif pada UUPA Jo PP Nomor 24 Tahun 1997 yang lebih lanjut Mahkamah Konstitusi dalam pertimbangan hukumnya pada putusan Nomor 12/PUU-XIX/2021 tentang pengujian UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan “mengingat pentingnya kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah, in casu hak milik, maka setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang untuk itu”;
- lebih lanjut pula, Putusan Mahkamah Konstitusi a quo memberikan penafsiran bahwa “kuitansi yang didalilkan pemohon sudah cukup menjadi bukti kepemilikan adalah tidak tepat karena pada hakikatnya kuitansi hanyalah merupakan bukti pembayaran atau transaksi, bahkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT pun belum dapat disebut sebagai bukti kepemilikan tetapi baru sebagai salah satu syarat adanya peralihan hak” sehingga nyatalah bahwa Penggugat sekaligus yang berprofesi sebagai PPAT sangat diragukan memiliki kapasitas dalam menjalankan profesinya dimana untuk memperjuangkan haknya sendiri pun tidak memiliki pemahaman yang mendalam tentang kepemilikan Hak atas tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan;

7. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada bagian Alasan Gugatan angka (4) halaman 6 yang menjelaskan “Bahwa penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan bangunan tersebut diatas hingga juni 2023 dengan NOP 32.75.060.002.016-0206.0.” maka Tergugat II Intervensi menanggapi sebagai berikut:

Halaman 45 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



- Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” Juncto Pasal 39 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang menerangkan “Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki, menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan”
- Bahwa dengan demikian perbuatan Penggugat dengan membayar Pajak PBB tidak menjadi dasar kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan milik Tergugat II Intervensi;
- Bahwa hal ini semakin terlihat jelas Bahwa Penggugat dengan profesi sebagai Notaris sangat tidak memahami proses peralihan hak yang sah suatu atas tanah dan bangunan sehingga selalu berusaha memberikan dalil-dalil yang sesat untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya;

8. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara di atas yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Berdasarkan hal – hal yang diuraikan atau dijelaskan di atas maka Tergugat II Intervensi beralasan hukum Meminta dan Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum:
  - Sertifikat Hak Milik Tahun 2004 No. 6693, Jakasampurna, Bekasi Barat, Surat Ukur No. 972/Jakasampurna/2003 Luas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) Atas Nama Jeffri Winardo Sirait, S. Hut.
  - Sertifikat Hak Milik Tahun 2005 No. 7183, Jakasampurna, Bekasi Barat, Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005 Luas 175 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima meter persegi) Atas Nama Jeffri Winardo Sirait, S. Hut.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDER

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa, atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 25 Juli 2024, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa, atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 1 Agustus 2014,

Halaman 47 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 8 Agustus 2014, yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukt-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P - 1 sampai P - 33, dengan perincian sebagai berikut:

1. P – 1 : Surat yang ditujukan kepada Ai Suryani, dari POLRI Daerah Metropolitan Jakarta Raya No. B/4668/II/RES.1.2./2024/Ditreskrimun, tanggal 28 Februari 2024, Perihal: Undangan Wawancara Klarifikasi Perkara (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P – 2 : Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi dari Penggugat, tanggal 4 April 2024, Perihal: Keberatan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 7183, Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, NIB. 10.26.01.03.07566 atas nama. Jeffry Winardo Sirait dan Sertipikat Hak Milik No. 6693, Surat Ukur No. 972/Jakasampurna/2003, NIB. 10.26.01.03.07094 atas nama Jeffry Winardo Sirait (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P – 3 : Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 25 April 2024, Perihal: Keberatan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 7183, Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, NIB. 10.26.01.03.07566 an. Jeffry Winardo Sirait dan Sertipikat Hak Milik No. 6693, Surat Ukur No. 972/Jakasampurna/2003, NIB. 10.26.01.03.07094 an. Jeffry Winardo Sirait (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. P – 4 : Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi dari Hj. Ai Suryani, S.H., SP.I tanggal 4 Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. P – 5 : Surat yang ditujukan kepada Hj. Ai Suryani, S.H., SP.I

Halaman 48 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Cening Sadiana, Al Sabri dan Sueb Wijaya dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi No. 2132/UND-100.32.75.MP . 01.01/VII/2023, tanggal 21 Juli 2023, Perihal: Undangan Mediasi Ke-1, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. P – 6 : Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Kota Bekasi dari Hj. Ai Suryani, S.H., SP.I, tanggal 3 Agustus 2023, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. P – 7 : Surat yang ditujukan kepada Hj. Ai Suryani, S.H., SP.I dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi No. 3640/32.75.100.HP.03.03/IX/2023, tanggal 22 September 2023, Perihal: Permohonan Pemblokiran (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. P – 8 : Surat yang ditujukan kepada Hj. Ai Suryani, S.H., SP.I Cening Sadiana, Al Sabri dan Sueb Wijaya dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi No. 3737/32.75.100.MP. 01.01/IX/2023, tanggal 27 September 2023, Perihal: Pemberitahuan Hasil Mediasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. P – 9 : Kwitansi sebesar Rp. 250.000.000,- untuk Pembayaran dengan jaminan 2 Kavling tanah dan rumah di Jl. Kalimalang No. 12, Jakasampurna, Kota Bekasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. P – 10 : Surat Pernyataan Pelepasan Atas Tanah Dan Rumah tanggal 19-10-2011 antara Homsiyah dan Hj. Ai Suryani, S.H., SP.I. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. P – 11 : Surat Pernyataan dan Persetujuan tanggal 27-02-2022 yang dibuta oleh Homsiyah (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. P – 12 : Surat Pernyataan dan Persetujuan tanggal 18 Februari 2023 antara Hj. Ai Suryani, S.H., SP.I. dengan Al Sabri dan Sueb Wijaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. P – 13 : Surat Kuasa tanggal 15 Februari 2022 antara Al Sabri, Sueb Wijaya sebagai Pemberi Kuasa dengan Hj. Ai Suryani, S.H., SP.I. sebagai Penerima Kuasa (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. P – 14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2023, untuk

Halaman 49 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanah dan bangunan di Jl. Kali Malang Selatan No. 12, Jakasampurna, Kota Bekasi atas nama wajib pajak M. Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. P – 15 : Surat Tanda Seteroan PBB atas nama wajib pajak M. Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. P – 16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2022, untuk tanah dan bangunan di Jl. Kali Malang Selatan No. 12, Jakasampurna, Kota Bekasi atas nama wajib pajak M. Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. P – 17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2002, untuk tanah dan bangunan di Jl. Kali Malang Selatan No. 12, Jakasampurna, Kota Bekasi atas nama wajib pajak M. Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. P – 18 : Surat dari Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Bekasi No. 005/3179-Tnh/XII/2011, tanggal 1 Desember 2011, Perihal: Rapat Klarifikasi Tanah di Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. P – 19 : Surat yang ditujukan kepada Fatimah dan Ai Suryani dari Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi No. 620/168/KI.Jksp, tanggal 30 Mei 2022, Perihal: Klarifikasi Trase Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu, Kota Bekasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. P – 20 : Surat Keterangan Domisili Tempat tinggal No. 474/130-KI.JKsp, tanggal 28 Maret 2023 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. P – 21 : Daftar Bukti Tergugat II Intervensi, tanggal 15 Agustus 2024, dalam Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
22. P – 22 : Informasi Surat Pemberitahuan Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan PBB Kota Bekasi atas nama M. Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
23. P – 23 : Surat yang ditujukan kepada Ahli Waris Alm. Lahman Andi Wajoana dari Firma Hukum Indonesia Raya Advokat & Konsultan Hukum No. 014/ST-FHIR/III/2023, tanggal 30 Maret 2023, Perihal: Somasi Kedua & Terakhir (fotokopi

Halaman 50 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sesuai dengan aslinya);
24. P – 24 : Surat gugatan antara Al Sabri dan Sueb Wijaya Selaku Penggugat I dan Penggugat II melawan Hj. Ai Suryani., S.H., SP.I selaku Tergugat yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan register No. 209/Pdt.G/2024/PN.Bks.(fotokopi sesuai dengan fotokopi dan No. register sesuai dengan asli)
25. P – 25 : Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 209/Pdt.G/2023/PN.Bks, tanggal 5 Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan salinan);
26. P – 26 : Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 31/Pdt.G/2023/PN.Bks, tanggal 27 September 2023 (fotokopi sesuai dengan salinan legalisir);
27. P – 27 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2024, atas nama wajib pajak M. Zaelani Hamid, obyek pajak Jl. Kali Malang Selatan XII, RT. 007, RW. 09, Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi (fotokopi sesuai dengan asli);
28. P – 28 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) nama wajib pajak M. Zaelani Hamid, obyek pajak Jl. Kali Malang Selatan XII, RT. 007, RW. 09, Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
29. P – 29 : Lembar persyaratan permohonan pengukuran untuk Peta Bidang Tanah (PBT) yang belum bersertipikat (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
30. P – 30 : Lembar lampiran 13 Permohonan Pengukuran dan Pemetaan Kadastral (PBT) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
31. P – 31 : Dokumentasi foto lokasi obyek sengketa (fotokopi sesuai dengan asli);
32. P – 32 : Flashdisk rekaman percakapan (bukti elektronik);
33. P – 33 : Hasil Uji Forensik terhadap tanda tangan Homsiah pada bukti T-8 dan T-9 (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukt-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di

Halaman 51 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T - 1 sampai T - 18, dengan perincian sebagai berikut:

1. T - 1 : Buku Tanah Hak Milik No. 7183/Jakasampurna, terbit tanggal 2 Februari 2005, Surat Ukur tanggal 05-01-2005, No. 1346/Jakasampurna/2005, Luas 175. M<sup>2</sup> atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T - 2 : Buku Tanah Hak Milik No. 6693/Jakasampurna, terbit tanggal 2 Maret 2004, Surat Ukur tanggal 20-06-2003, No. 972/Jakasampurna/2003, Luas 200. M<sup>2</sup> atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T - 3 : Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, tanggal 5 Januari 2005, Luas 175 M<sup>2</sup> penunjukan dan penetapan batas oleh pemohon M. Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. T - 4 : Surat Ukur No. 972/Jakasampurna/2003, tanggal 20 Juni 2003, Luas 200 M<sup>2</sup> penunjukan dan penetapan batas oleh pemohon M. Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. T - 5 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi No. 3640/32.75.100.03.03/IX/2023, tanggal 22 September 2023, Perihal: permohonan Pemblokiran, yang ditujukan kepada Hj. Ai Suryani, S.H., SP.I. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. T - 6 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi No. 127/HM/KP/2003, tanggal 31 Juli 2003, Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah seluas 200 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi atas nama Muhammad Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. T - 7 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi No. 299/HM/KP/2004, tanggal 11 November 2004, Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah seluas 175 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota

Halaman 52 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bekasi atas nama Mochamad Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. T – 8 : Akta Jual Beli No. 137/2006, tanggal 9 Juni 2006, yang dibuat dihadapan Arifin Wibisana, S.H., PPAT di Kota Bekasi antara Muhammad Zaelani Hamid, selaku Penjual dengan Cening Sadiana, S.E. selaku Pembeli (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. T – 9 : Akta Jual Beli No. 141/2006, tanggal 13 Juni 2006, yang dibuat dihadapan Arifin Wibisana, S.H., PPAT Kota Bekasi antara Muhammad Zaelani Hamid, selaku Penjual dan Cening Sadiana, S.E., selaku Pembeli (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. T – 10 : Akta Jual Beli No. 05/2003, tanggal 23 November 2023, yang dibuat dihadapan Junaedi Saputra, S.H., MKn, PPAT Kota Bekasi antara Cening Sadiana, S.E., selaku Penjual dengan Jeffri Winardo Sirait, S.Hut selaku Pembeli (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. T – 11 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD–BPHTB) yang telah diverifikasi oleh Badan Pendapatan Daerah tanggal 21 November 2023 untuk pembayaran Akta Jual Beli No. 05/2023, tanggal 23 November 2023, SHM No. 6693/Jakasampurna, luas 200 M<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. T – 12 : Surat Pernyataan tanggal 13 November 2023, yang dibuat oleh Cening Sadiana (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. T – 13 : Akta Jual Beli No. 07/2003, tanggal 19 Desember 2023, yang dibuat dihadapan Junaedi Saputra, S.H., MKn, PPAT Kota Bekasi antara Cening Sadiana, S.E., selaku Penjual dengan Jeffri Winardo Sirait, S.Hut selaku Pembeli (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. T – 14 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD–BPHTB) yang telah diverifikasi oleh Badan Pendapatan Daerah tanggal 21 November 2023 untuk pembayaran Akta Jual Beli No.

Halaman 53 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/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)



- 07/2023, tanggal 23 November 2023, SHM No. 7183/Jakasampurna, luas 175 M<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. T – 15 : Surat Pernyataan tanggal 13 November 2023, yang dibuat oleh Cening Sadiana (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. T – 16 : Surat dari M. Aldo Sirait, S.H., M.H.. & Partners No. 043/S.Pem/MAS/VI/204, tanggal 19 Juni 2024, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. T – 17 : Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 294/PDT.G/2016/PN. Bks, tanggal 16 November 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. T – 18 : Peta plotting tanah obyek sengketa (fotokopi sesuai dengan print out);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T.II.Intv – 1a sampai T.II.Intv- 12.b, dengan perincian sebagai berikut:

1. T.II.Intv – 1.a : Sertipikat Hak Milik No. 6693/Jakasampurna, terbit tanggal 02-08-2004, Surat ukur tanggal 20-06-2003, No. 972/Jakasampurna/2003, luas 200 M<sup>2</sup>, atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T.II.Intv – 1.b : Sertipikat Hak Milik No. 7183/Jakasampurna, terbit tanggal 02-02-2005, Surat ukur tanggal 05-01-2005, No. 1346/Jakasampurna/2005, luas 175 M<sup>2</sup>, atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hu. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T.II.Intv – 2.a : Pengecekan Sertipikat Hak Milik No. 06693/Jakasampurna oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T.II.Intv – 2.b : Pengecekan Sertipikat Hak Milik No. 07183/Jakasampurna oleh Kantor Pertanahan Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. T.II.Intv – 3.a : Bekasi (fotokopi sesuai dengan fotokopi);  
Akta Jual Beli No. 05/2023, tanggal 23 November 2023 yang dibuat dihadapan Junaidi Saputra, S.H., M.Kn. PPAT Kota Bekasi untuk jual beli Sertipikat Hak Milik No. 06693/Jakasampurna (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. T.II.Intv – 3.b : Akta Jual Beli No. 07/2023, tanggal 19 Desember 2023 yang dibuat dihadapan Junaidi Saputra, S.H., M.Kn. PPAT Kota Bekasi untuk jual beli Sertipikat Hak Milik No. 07183/Jakasampurna (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. T.II.Intv – 4.a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2023, atas nama wajib pajak M. Zaelani Hamid (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. T.II.Intv – 5 : Surat Pernyataan tanggal 20 Maret 2023 yang dibuat oleh Al Sabri dan Sueb Wijaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. T.II.Intv – 6.a : Surat Kuasa tanggal 9 Februari 2023 antara Cening Sadiana, S.E., MBA sebagai Pemberi Kuasa dengan Faidlurrohman Andi Wajoana selaku Penerima Kuasa (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. T.II.Intv – 6.b : Surat tanggal 20 Juni 2023 dari Cening Sadiana kepada Faidlurrohman Andi Wajoana (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. T.II.Intv – 7 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 294/PDT.G/2016/PN-BKS, tanggal 16 November 2016 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
12. T.II.Intv – 8 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 31/Pdt.G/2023/PN.BKS, tanggal 27 September 2023 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
13. T.II.Intv – 9 : Salinan Buku Tanah Hak tanggungan No. 4342/2006 peringkat I (pertama), tanggal 28-07-2006 untuk SHM No. 07183/Jakasampurna dan SHM No. 6693/Jakasampurna atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Central Asia, Tbk berkedudukan di Jakarta (fotokopi sesuai dengan

Halaman 55 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. T.II.Intv – 10 : fotokopi);  
: Surat Ketetapan No. SK.Lidik/75/VII/2023/Resto Bks  
Kota, tanggal 25 Juli 2023 Tentang Penghentian  
Penyelidikan, dikeluarkan oleh Kepolisian Resor  
Metro Bekasi Kota (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. T.II.Intv – 11 : Surat Tanda Penerimaan Laporan No.  
STTLP/B/486/I/2024/SPKT/POLDA METRO JAYA,  
tanggal 26 Januari 2024, dikeluarkan oleh Kepolisian  
Daerah Metro Jaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. T.II.Intv – 12.a : Surat yang ditujukan kepada Jeffry Winardo Sirait,  
S.Hut. dari Kepolisian Daerah Metropolitan Jakarta  
Raya No. B/3537/VI/RES.1.2/2024/Ditreskrimum,  
tanggal 14 Juni 2024, Perihal: Surat Pemberitahuan  
Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP), (fotokopi  
sesuai dengan aslinya);
17. T.II.Intv – 12.b : Surat yang ditujukan kepada Kepala Kejaksaan  
Tinggi Jawa Barat dari Kepolisian Daerah  
Metropolitan Jakarta Raya No. SPDP/448/VI/  
RES.1.2/2024/Ditreskrimum, tanggal 28 Juni 2024,  
Perihal: Surat Pemberitahuan dimulainya  
Penyelidikan, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain bukti-bukti surat/elektronik Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang untuk di dengar keterangannya sebagai Ahli yaitu Dr. YUSUF SAEPUL ZAMIL, S.H., M.H. dan 1 (satu) orang untuk didengar keterangannya sebagai saksi yaitu AL SABRI;

Bahwa Ahli **Dr. YUSUF SAEPUL ZAMIL, S.H., M.H.** dibawah sumpah yang pada intinya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960. “bahwa sertipikat adalah suatu bukti alat yang kuat” dan alat yang kuat ini tidak berarti mutlak. Hak milik itu bisa dibatalkan sepanjang penggugat dapat membuktikan sebaliknya;

Halaman 56 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kwitansi pelunasan atas tanah dan surat pelepasan hak, merupakan bukti kepemilikan dan bukti peralihan hak yang sah, berdasarkan hukum kepemilikan hukum adat di Indonesia, karena peraturan dasar Pokok-pokok Agraria itu menganut dari hukum adat berdasarkan pasal 3 dan pasal 5 UUPA;
- Bahwa berdasarkan pasal 24 PP No. 24 tahun 1997 bahwa penguasaan fisik lebih dari 20 tahun itu dapat diberikan prioritas untuk pendaftaran tanah;
- Bahwa kwitansi dan setoran PBB dapat menjadi dasar bukti kepemilikan, diatur di pasal 3 dan pasal 5 UUPA, bahwa UUPA itu berasal dari hukum adat, kemudian di dalam pasal 24 PP 24 tahun 1997 itu disebutkan hak-hak lama yang mana itu termasuk kwitansi bahkan bukti apapun sepanjang bukti itu dibuat dengan itikad baik, bisa dijadikan dasar bukti kepemilikan secara adat dan itu bisa untuk diajukan pendaftaran ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak;
- Bahwa Sertipikat yang diterbitkan tidak diperiksa terlebih dahulu alasannya atau riwayat tanahnya maka secara hukum berdasarkan pasal 19 UUPA itu dapat dibatalkan.

Bahwa saksi **AL SABRI** dibawah sumpah yang pada intinya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah anak dari M. Zainal Hamid;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan rumah yang terletak di Jalan Kalimalang No. 12 Kota Bekasi dan pernah datang ke lokasi tersebut pada tahun 1986 dan 1987;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-10 dan menyaksikan ibu Homsiah pada saat menandatangani surat tersebut;
- Bahwa. Saksi mengakui dan menandatangani bukti P-11 dan P-12;
- Bahwa Saksi mengakui dan mengetahui bukti P-24 dan P-25;
- Bahwa pada saat Saksi menandatangani surat pernyataan di tahun 2022 sudah dibuatkan suratnya tinggal menanda tangani saja, sedangkan surat pernyataan yang di tahun 2011 suratnya dibuatkan dalam tulisan tangan;

Halaman 57 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui tanah yang di Jl. Kalimalang No. 12 Bekasi milik orang tuanya tersebut telah dijual;
- Bahwa terkait dengan kwitansi, Saksi tidak tahu bahwa tanda tangan yang di dalam kwitansi tersebut adalah betul yang dibuat oleh orang tua Saksi;
- Bahwa terkait adanya keraguan Saksi mengenai jual beli tanah di Jl. Kalimalang yang dilakukan orang tuanya, maka Saksi pernah menggugat di PN. Bekasi;

Yang isi dari keterangan Ahli dan Saksi tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli, walaupun Majelis Hakim di persidangan telah memberikan kesempatan untuk mengajukannya;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya selain bukti-bukti surat Tergugat II Intervensi telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi untuk di dengar keterangannya yaitu CENING SADIANA, ROSMAWATI dan SUEB WIJAYA;

Bahwa, Saksi **CENING SADIANA** dibawah sumpah yang pada intinya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi membeli tanah obyek sengketa berupa kavling dari M. Zailani seluas 200 M<sup>2</sup> dengan harga Rp. 153.000.000,- dan seluas 175 M<sup>2</sup> dengan harga Rp. 81.000.000,- pada tahun 2006 dengan cara mencicil melalui Bank BCA;
- Bahwa Saksi pada tahun 2021 pernah kedatangan Penggugat beserta anaknya yang berniat mengtake over pinjaman Saksi di BCA yang maksudnya berminat untuk membayar sisa hutang Saksi yang ada di Bank BCA, namun tidak mendapatkan respon positif dari Bank BCA, sehingga Saksi menjualnya kepada pihak lain;
- Bahwa pada saat Penggugat datang ke rumah Saksi di tahun 2021, Penggugat sudah mengetahui nama yang tertera di sertipikat obyek sengketa atas nama Saksi;

Halaman 58 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bukti T.II.Int-6.a yang dibuat oleh Saksi dan Faid (anak dari Penggugat), akan tetapi surat tersebut tela dicabut oleh Saksi;

Bahwa, Saksi **ROSMAWATI** dibawah sumpah yang pada intinya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi membeli tanah di Jl. Inspekri Kalimalang Kota Bekasi pada tahun 1998 dengan luas 6 x 14 meter dari M. Zailani;
- Bahwa setahu Saksi tanah obyek sengketa bersebelahan dengan bangunan Bindu Sirait;
- Bahwa pada tahun 2023 Saksi pernah melihat Cening Sadiana datang ke lokasi obyek sengketa dan mengatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya;

Bahwa, Saksi **SUEB WIJAYA** dibawah sumpah yang pada intinya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah anak dari M. Zailani;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa yang dulunya milik dari orang tuanya karena pada tahun 1987 Saksi pernah diajak ke lokasi oleh M. Zailani;
- Bahwa Saksi mengetahui dan telah menanda tangani bukti P-10 serta Saksi mengetahui tujuan dari surat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dan mengikuti bukti P-12 dan P-25;
- Bahwa Saksi pernah menggugat Penggugat di PN Bekasi akan tetapi dicabut karena merasa ragu mengenai hutang orang tuanya;

Bahwa, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa pada tanggal 9 September 2024 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa, Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 10 Oktober 2024, yang selengkapnya terlampir dalam

Halaman 59 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Persidangan yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa, akhirnya para pihak dalam sengketa ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi pada Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dalam sengketa ini selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna, terbit tanggal 02-02-2005 Surat Ukur No. 1346/Jakasampurna/2005, tanggal 5-01-2005, luas 175 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut. (*vide* bukti T-1=T.II.Intv-1b);
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 6693/Jakasampurna, terbit tanggal 02-03-2004, Surat Ukur No. 972/ Jakasampurna/2003, tanggal 20-06-2003, luas 200 meter persegi, atas nama Jeffri Winardo Sirait, S.Hut. (*vide* bukti T-2=T.II.Intv-1a);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada orang yang tercatat dalam objek sengketa atas nama Jeffri Winardo Sirait,S.Hut., kemudian telah mengajukan permohonan masuk sebagai pihak dengan melengkapi persyaratan dan data-data yang diperlukan serta telah diputus melalui Putusan Sela Nomor: 55/G/2024/PTUN.BDG, tanggal 4 Juli 2024, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi dan menetapkan Pemohon Intervensi sebagai Tergugat II Intervensi (sebagaimana selengkapnya termuat dalam Putusan Sela tersebut);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 4 Juli 2024 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban melalui

Halaman 60 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 11 Juli 2024, dimana termuat adanya Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pihak Penggugat telah mengajukan Replik melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) masing-masing pada tanggal 25 Juli 2024 yang pada pokoknya menolak semua dalil dan alasan Tergugat dan Tergugat II Intervensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara kecuali yang diakui kebenarannya dan tetap dalam pendiriannya dalam gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, pihak Tergugat II dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 1 Agustus 2024 yang pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi tersebut, maka sistematika dari pertimbangan hukum ini adalah sebagai berikut:

I.-----

Pertimbangan Hukum tentang Eksepsi;

II.-----

Pertimbangan Hukum tentang Pokok Sengketa/ Perkara;

Menimbang, bahwa dengan mengikuti sistematika tersebut, sebelum mempertimbangkan pokok sengketa/ perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

### - GUGATAN PENGGUGAT MELEWATI TENGGANG WAKTU 90 HARI (KADALUARSA)

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Register Perkara Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.Bks sehingga Penggugat telah mengetahui diterbitkannya objek perkara sejak tahun 2016, dengan demikian Penggugat sudah sepatutnya melakukan upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 78 ayat (1) Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sejak tahun 2016 sehingga

Halaman 61 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakibatkan Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 Hari sebagaimana Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 hari, maka dengan mempedomani serta mengingat sifat kumulatif upaya administratif sebagaimana diatur ketentuan Pasal 77 jo. Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, jo. Pasal 2 ayat (1) Perma 2 tahun 2019 jo. Pasal 2 Perma 6 tahun 2018, secara yuridis beralasan dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## - GUGATAN MENGANDUNG KEKACAUAN DAN KETIDAK JELASAN (*OBSCUUR LIBEL*);

Bahwa Penggugat telah menghilangkan fakta sesungguhnya terhadap Upaya administrasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Tergugat). Sehingga dalil-dalil Penggugat didalam Gugatannya mengandung Kekacauan dan Ketidakjelasan (*Obscuur Libel*);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, menunjukkan bahwa dasar gugatan (*fundamentum petendi*) Penggugat tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan. Dengan demikian Tergugat memohon kepada kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## - PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN HUKUM (*LEGAL STANDING*);

Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing terhadap objek perkara dikarenakan bukti kepemilikan yang dianggap oleh Penggugat berupa Kwitansi, bukan merupakan bukti kepemilikan sebagaimana diuraikan pada angka 4;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor

Halaman 62 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6693/Jakasampurna dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7183/Jakasampurna, mengingat hubungan hukum antara Penggugat dengan Alm Muhamad Zaelani yang diklaim Penggugat menggunakan Kwitansi adalah perihal Hutang-Piutang, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## - EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa mencermati Posita Gugatan Penggugat serta yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara walaupun di dalam Petitum Gugatan Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo*, apabila terjadi sengketa maka ranah uji materiil terlebih dahulu harus menguji hak keperdataannya melalui Peradilan Umum, bukan secara serta merta mengesampingkan uji materiil terhadap *Beschikking* yang terbit di atas tanah objek sengketa;

Bahwa terkait uraian tersebut di atas mengingat perkara ini adalah sengketa kepemilikan bukan sengketa administrasi, sebagaimana dalil Penggugat, maka menjadi kewenangan absolut dari Peradilan Umum bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili dan memutus. Dengan demikian, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, dan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Bekasi.

Eksepsi Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya mengenai hal – hal sebagai berikut :

## - EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa, dalil-dalil gugatan Penggugat lebih menjelaskan adanya peristiwa hutang piutang dan mempersoalkan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, Untuk membuktikan kebenaran tentang peristiwa hutang piutang dan kepemilikan hak atas tanah haruslah diuji

Halaman 63 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



secara empirisme dan yuridis terlebih dahulu, sehingga terang benderang fakta historis dan yuridisnya tentang peristiwa hutang piutang dan kepemilikan hak atas tanah, dengan demikian sepatutnya gugatan Penggugat harus diajukan pada Pengadilan Negeri Bekasi terlebih dahulu yang berkompetensi untuk menyelesaikan sengketa keperdataan;

Bahwa kemudian hutang piutang yang meletakkan jaminan berupa tanah dan telah terjadi sebelum lahirnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka yang berlaku ketentuan Hipotek yang diatur dalam Kitab Hukum Perdata Khususnya dalam Pasal 1162 – Pasal 1232 KUHPdata, jika merujuk Pasal 1162 KUHPdata menyebutkan "*Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan*" dengan demikian sengketa keperdataan terkait peristiwa hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut antara Penggugat dan Muhammad Zaelani Hamid harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Negeri Bekasi;

Oleh karena Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak memiliki kompetensi untuk mengadili perkara ini maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

**- EKSEPSI TENTANG GUGATAN DIAJUKAN TELAH MELAMPAUI WAKTU (KADALUWARSA)**

Bahwa pada tahun 2016 Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Register Perkara Nomor: 294/Pdt.G/2016/PN Bks sebagai Penggugat terhadap Cening Sadiana Sebagai Tergugat I, PT. Bank Central Asia Sebagai Tergugat II Dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bekasi (KPKNL) sebagai Tergugat III;

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan telah melebihi tenggang waktu 90 hari sebagaimana Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, jo. UU No. 4 Tahun 2009, jo. UU No. 51/2009 sehingga demi hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*)



**- EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUR LIBEL*) MENGENAI OBJEK SENGKETA**

Bahwa alamat tanah dan bangunan yang didalilkan Pengugat di atas tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya karena tanah dan bangunan tersebut berada di wilayah RT. 012 dan Wilayah RW. 011, sehingga terkesan dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat mengada-ada dan mengaburkan fakta-fakta yang sebenarnya;

Bahwa Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas mengenai Objek Sengketa maka gugatan tersebut menjadi kabur sehingga demi hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

**- EKSEPSI TENTANG PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KOMPETENSI UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*EXCEPTIO DOMINI*)**

Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* karena bukti kepemilikan yang menjadi dasar penguasaan Penggugat terhadap tanah dan bangunan tersebut berupa Kwitansi adalah *Bukan Merupakan Bukti Kepemilikan* dengan demikian Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas tanah bangunan tersebut di atas;

Bahwa, perlu diketahui Penggugat adalah berprofesi sebagai Notaris yang seharusnya lebih memahami apa yang menjadi bukti kepemilikan secara hukum atas tanah dan bangunan sehingga tidak memberikan dalil-dalil sesat untuk mengaburkan fakta-fakta yang sebenarnya;

Bahwa Oleh karena itu patut dan selayaknya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat yang tidak memiliki kompetensi untuk mengajukan Gugatan ini sehingga demi hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur:



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

Menimbang, bahwa dari uraian ketentuan di atas, diketahui bahwa eksepsi Tergugat, dan eksepsi Tergugat II Intervensi merupakan eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dan merupakan eksepsi lain;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terlebih dahulu mengenai kewenangan mengadili dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4, Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Hal mana menurut ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa 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 di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 Angka 10 di atas apabila unsur-unsurnya diidentifikasi lebih lanjut maka untuk dapat disebut sebagai sebuah sengketa tata usaha negara setidaknya harus memenuhi kriteria sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.-----Sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara (sifat sengketa);
- 2.-----Sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara (subjek hukum);
- 3.---Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara (objek sengketa);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalam perkara *a quo* telah memenuhi kriteria sebagaimana telah diuraikan di atas secara berurut dimulai dari subjek hukum, objek sengketa dan sifat sengketa, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek subjek hukum, apakah Sengketa ini timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara? hal mana di satu sisi menjadi kriteria dalam Ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disisi lain juga dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara *a quo*, maka diketahui bahwa yang mengajukan Gugatan adalah orang yang bernama Hj. Al Suryani, S.H., Sp.I yang pada pokoknya mengajukan Gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini sebagai Tergugat sehingga dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara telah terpenuhi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kriteria berikutnya dari aspek objek sengketa, apakah sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara? sebagai berikut;

Halaman 67 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, perlu terlebih dahulu diketahui apa yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara, untuk itu terlebih dahulu Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa terhadap pengertian tersebut di atas terdapat pengecualian, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata usaha Negara menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2, selain itu Pengadilan juga tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tertentu sebagaimana ketentuan Pasal 48 dan Pasal 49;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani unsur-unsur dari suatu keputusan tata usaha negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 Angka 9 tersebut yang dihubungkan dengan sertifikat objek sengketa *in litis*, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Penetapan tertulis: Bahwa sertifikat objek sengketa *a quo* telah nyata berbentuk penetapan tertulis;
- Dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara: Bahwa sertifikat objek sengketa *a quo* dikeluarkan oleh Tergugat dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang merupakan pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang Pertanahan;
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku: Bahwa dalam penerbitan sertifikat objek sengketa *a quo* berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

Halaman 68 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya;

- Bersifat konkret, individual dan final: Bahwa sertifikat objek sengketa *a quo* telah bersifat konkret karena yang diaturnya jelas yaitu mengenai pemberian tanda bukti hak (untuk sertifikat objek sengketa berupa hak milik), bersifat individual karena telah ditujukan langsung kepada pemegang hak yang tercatat masing-masing atas nama Tergugat II Intervensi, serta bersifat final karena objek sengketa *a quo* tidak memerlukan lagi persetujuan pihak lain;
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata: Bahwa terbitnya sertifikat objek sengketa *a quo* telah menimbulkan akibat hukum yaitu diperolehnya tanda bukti bagi pihak yang menerima hak tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut, objek sengketa dalam perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1 Angka 9. Selain itu, bahwa terhadap objek sengketa *a quo* tidak termasuk dalam keputusan tata usaha negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 48 maupun Pasal 49. Dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara telah terpenuhi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan kriteria berikutnya yaitu dari aspek sifat sengketa, apakah sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara? sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati hal-hal yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya, maka diketahui bahwa gugatan tersebut diajukan dengan maksud untuk menguji aspek administrasi penerbitan suatu keputusan yang dijadikan objek sengketa semata dengan alasan/dasar bahwa penerbitan objek sengketa tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga memohon pada Pengadilan Tata Usaha Negara agar menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabutnya, maka menurut Majelis Hakim permasalahan hukum dari gugatan Penggugat tersebut berada dalam ranah hukum administrasi negara di bidang pertanahan. Dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara telah terpenuhi dalam perkara *a quo*;



Menimbang, bahwa oleh karena perkara *a quo* telah memenuhi seluruh kriteria sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa apabila objek sengketa dikaitkan dengan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, juga telah memenuhi rumusan ketentuan Pasal 87 dimaksud, karena objek sengketa merupakan penetapan tertulis yang termasuk dalam ruang lingkup urusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai urusan yang bersifat eksekutif, sehingga objek sengketa *a quo* juga telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya; c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB; d. Bersifat final dalam arti luas; e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau; f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang secara absolut mengadili sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat, dan Tergugat II Intervensi Tentang Gugatan Penggugat Daluwarsa (*verjaring*) yakni sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada hakikatnya eksepsi gugatan Daluwarsa berkaitan dengan telah lewat waktunya suatu gugatan, dimana eksepsi ini berkaitan dengan prasyarat formalitas pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 62 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

*Pasal 62*

*(1) Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal:*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan;
- b. syarat-syarat gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 tidak dipenuhi oleh penggugat sekalipun ia telah diberi tahu dan diperingatkan;
- c. gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;
- d. apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;
- e. gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya.

Menimbang, bahwa apabila suatu gugatan yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara, nyata-nyata tidak memenuhi syarat pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 62 ayat (1) tersebut di atas, ketua pengadilan dalam prosedur dismissal proses dapat langsung mengeluarkan penetapan yang isinya menyatakan gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar. Namun seringkali dalam praktik untuk menentukan apakah gugatan yang didaftarkan itu dapat langsung dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar oleh ketua pengadilan adalah tidak mudah dan/atau sesederhana rumusan ketentuan pasal 62 ayat (1) tersebut di atas. Dalam beberapa situasi dan kondisi, ketua pengadilan dapat menunjuk Hakim rapportir untuk membantunya menentukan apakah perkara tersebut lolos dismissal atau tidak, akan tetapi dalam beberapa situasi yang lebih kompleks, terpenuhi tidaknya formalitas gugatan baru dapat diketahui setelah melewati proses pembuktian dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus suatu perkara;

Menimbang, bahwa terlepas dari ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang memaknai berbeda Pasal 55 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. namun dalam penerapannya harus memperhatikan karakteristik permasalahan hukum sesuai fakta-fakta hukum yang terungkap, sehingga dalam konteks perkara ini Majelis Hakim berpendapat bahwa tolak ukur untuk

Halaman 71 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan apakah suatu gugatan diajukan telah waktu atau kadaluarsa adalah tetap mengacu kepada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*;

Menimbang, bahwa jika dicermati perubahan frasa /kata *"sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya"*. Pada hakekatnya tetap sama dengan surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 2 Tahun 1991 yaitu kalimat kaedah hukum dimaksud mengatur syarat kumulatif (*conditio sine qua non*) yaitu syarat yang satu mempengaruhi syarat yang lain, yang artinya mengetahui saja namun tidak dirugikan tidak dapat dijadikan awal penghitungan tenggang waktu, dan sebaliknya dirugikan namun belum mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) hal demikian juga tidak dapat dianggap sebagai awal penghitungan tenggang waktu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melihat pada fakta hukum yang diperoleh dipersidangan untuk menentukan penghitungan tenggang waktu pengajuan dengan berpedoman pada kaedah *"sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya"*, tanpa musti terikat dengan dalil-dalil Para pihak dapat menentukan sendiri fakta hukum yang patut menjadi dasar penghitungan tenggang waktu Pengajuan gugatan dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan hanya didasarkan pada pasal 55 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu 90 hari kalender sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara bagi pihak yang dituju langsung oleh objek sengketa, sedangkan bagi Pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh objek sengketa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 41 K/TUN/1994, tenggang waktu bagi pihak ketiga adalah 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)

Halaman 72 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kepentingannya merasa dirugikan. Penghitungan hari, menggunakan hari kalender merupakan hasil penafsiran sistematis Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah lazim digunakan pada putusan dan yurisprudensi Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, terdapat beberapa ketentuan Peraturan yang berdampak pada perubahan penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan. Peraturan tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dan Pasal 78 ayat (1) yang mengatur bahwa Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 76, pasal 77 dan 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Apabila keberatan dijawab oleh Tergugat, warga negara yang merasa dirugikan harus melakukan banding administratif terlebih dahulu, apabila masyarakat tidak puas dengan jawaban banding administrasi tersebut baru masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara. Lain halnya apabila keberatan administratif tersebut tidak dijawab oleh Tergugat, justru masyarakat yang dirugikan dapat langsung mengajukan gugatan ke PTUN;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif: Ayat (1), mengatur bahwa Tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh hari sejak keputusan administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi. Sedangkan ayat (2) mengatur bahwa pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif

Halaman 73 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, pasca terbitnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif terdapat kaidah hukum baru yang mengatur agar selain menghitung tenggang waktu mengajukan gugatan, juga perlu dipertimbangkan tenggang waktu pengajuan upaya administratif. Dua hal tersebut menjadi satu kesatuan yang harus dipertimbangkan dalam mengukur tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa pengaturan sebagaimana Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur bahwa Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, merupakan pengaturan yang jelas sesuai *lex scripta* dan tegas tanpa ada analogi sesuai *lex certa*. Namun Majelis Hakim berpendapat saat ini peraturan tersebut secara sosiologis belum dapat diterapkan dengan ketat, karena disatu sisi warga negara pencari keadilan belum siap, disisi lain pejabat/badan negara belum memberikan respon optimal dalam merespon upaya administratif yang dilakukan oleh masyarakat;

Menimbang, bahwa walaupun Majelis Hakim berpendapat penghitungan waktu pengajuan upaya administratif sebagaimana Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan tidak dapat diterapkan secara ketat, Majelis Hakim berpendapat harus tetap ada batasan, kapan upaya administratif berupa keberatan administratif dapat dilakukan. Batasan ini digunakan agar disatu sisi masyarakat pencari keadilan dapat menuntut haknya dalam waktu yang disediakan tetapi disatu sisi lain tidak menghidupkan sesuatu hak hukum yang sudah daluarsa ;

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara maupun yurisprudensi yang terkait tenggang waktu pengajuan gugatan hingga saat ini masih eksis. Karenanya batasan waktu 90 hari kalender sejak

Halaman 74 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima dan atau mengetahui bagi pihak yang dituju sedangkan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung adalah 90 hari kalender sejak mengetahui dan kepentingannya merasa dirugikan akibat Keputusan Tata Usaha Negara dapat dijadikan batasan dalam menentukan jangka waktu, kapan upaya administratif masih dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa terhadap batasan jangka waktu pengajuan upaya administratif yang mengacu pada kaidah hukum Pasal 55 ayat 1 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara maupun yurisprudensi yang terkait, Majelis Hakim secara hukum dapat memberikan pemakluman apabila keberatan administratif dilakukan melebihi jangka waktu 21 hari kerja, tetapi Majelis Hakim secara hukum tidak dapat memberikan pemakluman apabila upaya administratif berupa keberatan administrasi dilakukan melebihi batas waktu sebagaimana kaidah hukum Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara maupun yurisprudensi yang terkait. Dengan demikian upaya administratif harus dilakukan, tidak boleh melebihi 90 hari kalender sejak diterima dan atau mengetahui bagi pihak yang dituju. Sedangkan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh KTUN, keberatan administratif tidak boleh melebihi 90 hari kalender sejak mengetahui dan kepentingannya merasa dirugikan akibat KTUN objek sengketa. Apabila upaya administratif melebihi batas waktu tersebut, upaya administratif yang dilakukan dianggap menghidupkan sesuatu hak hukum yang sudah daluarsa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian kaidah hukum tentang tenggang waktu pengajuan gugatan di atas, terdapat pertanyaan mendasar yang harus dijawab dalam mempertimbangkan eksepsi tenggang waktu pengajuan gugatan, yaitu: apakah Penggugat dalam mengajukan gugatan masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan, yang salah satu kriteriannya adalah telah sesuai tenggang waktu dalam mengajukan keberatan administratif?;

Menimbang, bahwa berdasarkan kedua objek sengketa (*vide* bukti T-1, T-2= T.II.Intv-1a,T.II.Intv-1b) diketahui bahwa objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi, sehingga Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh objek sengketa, sehingga batasan perhitungan tenggang waktu pengajuan keberatan administratif, tidak boleh melebihi 90 (sembilan puluh) hari kalender

Halaman 75 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak Penggugat mengetahui dan kepentingannya merasa dirugikan akibat diterbitkannya KTUN Objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah terungkap fakta-fakta antara lain sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pemilik sah atas bidang tanah yang beralamat di Jalan Inspeksi Kalimalang No. 12, RT. 012 RW. 011, Kelurahan Jakasampurna Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi dengan bukti kepemilikan hak yaitu berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor: 6693 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 7183 yang proses peralihan dan pendaftarannya serta dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
- Bahwa pada tahun 2016 Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Register Perkara Nomor: 294/Pdt.G/2016/PN.Bks sebagai Penggugat terhadap Cening Sadiana Sebagai Tergugat I, PT. Bank Central Asia Sebagai Tergugat II dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi (KPKNL) sebagai Tergugat III. Telah diputus oleh Majelis Hakim tertanggal tanggal 09 November 2016 (*vide* bukti T-17=T.II.Intv-7);
- Bahwa Penggugat pada tahun 2016 objek sengketa sebagai jaminan fasilitas kredit di PT. Bank Central Asia dan telah dilekatkan Hak Tanggungan, kemudian Penggugat melalui Sdr. Faidlurrohman Andi Wajoana (Kuasa Insidentil) berinisiatif dengan meminta kuasa penuh dari Cening Sadiana (pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* sebelum beralih hak kepada Tergugat II Intervensi) pada tanggal 09 Februari 2023, untuk melakukan Take Over Kredit yang macet di PT. Bank Central Asia, namun upaya Take Over tersebut akhirnya tidak berhasil diselesaikan sehingga pada tanggal 20 Juni 2023 Cening Sadiana mencabut kuasa yang pernah diberikan kepada Sdr. Faidlurrohman Andi Wajoana (*vide* bukti T.II.Intv-6a, T.II.Intv-6b, T.II.Intv-9);
- Bahwa Al Sabri (selaku ahli waris dari M. Zailani Hamid) dan Sueb Wijaya (selaku ahli waris dari M. Zailani Hamid) membuat Surat Pernyataan yang pada intinya Mencabut dan Membatalkan segala jenis

Halaman 76 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



surat-surat yang telah diberikan kepada ibu Hj. Ai Suryani, SH.,SPI pada tanggal 20 Maret 2023 (*vide* bukti T.II.Intv-5);

- Bahwa Penggugat membuat surat kepada Bapak kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Perihal Permohonan mediasi terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 7183 dan Sertifikat Hak Milik No.6693 Jakasampurna tertanggal 4 Juli 2023 (*vide* bukti P-4);
- Bahwa Tergugat berdasarkan Surat Nomor: 2132/UND-100.32.75.MP.01/VII/2023, Hal : Undangan Mediasi ke-I yang ditujukan kepada : Hj. Ai Suryani, SH, SPI, Cening Sadiana, SE, Al Sabri (selaku ahli waris dari M. Zailani Hamid) dan Sueb Wijaya (selaku ahli waris dari M. Zailani Hamid) pada tanggal 21 Juli 2023 (*vide* bukti P-5);
- Bahwa Penggugat membuat surat kepada Kepala Kantor BPN Kota Bekasi Perihal: Permohonan Pemblokiran dan Keberatan Proses Roya Sertipikat Hak Milik Nomor 7183 dan Sertifikat Hak Milik No.6693 pada tanggal 3 Agustus 2023 (*vide* bukti P-6);
- Bahwa Tergugat berdasarkan Surat Nomor : 3640/32.75.100.HP.03.03/IX/2023 Hal: Permohonan Pemblokiran yang ditujukan kepada Hj. Ai Suryani, SH, SPI. Pada tanggal 22 September 2023 (*vide* bukti P-7);
- Bahwa Tergugat berdasarkan surat nomor : 2737/32.75.100.MP.01.01/IX/2023, Hal : Pemeritahuan Hasil Mediasi yang ditujukan kepada : Hj. Ai Suryani, SH, SPI, Cening Sadiana, SE, Al Sabri (selaku ahli waris dari M. Zailani Hamid) dan Sueb Wijaya (selaku ahli waris dari M. Zailani Hamid) pada tanggal 27 September 2023 (*vide* bukti P-5);
- Bahwa pada tahun 2023 Penggugat/ Hj. Ai Suryani, SH. SP.1 sebagai Penggugat Intervensi mengajukan Gugatan Intervensi dengan Register Perkara Nomor: 31/Pdt.G/2023/PN Bks di Pengadilan Negeri Bekasi dan telah diputus pada tanggal 27 September 2023 oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut (*vide* bukti P-26=T-;
- Bahwa Penggugat memenuhi undangan wawancara klarifikasi perkara di Polda Metro Jakarta Raya pada tanggal 7 Maret 2024 atas

Halaman 77 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laporan dari Sdr. Jeffri Winardo Sirait (Tergugat II Intervensi) pada tanggal 5 dan 26 Januari 2024 terkait memasuki pekarangan tanpa izin dan atau penggelapan hak benda tidak bergerak (*vide* bukti P-1, T.II.Intv-11);

- Bahwa Surat dari Polda Metro Jakarta Raya Hal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) tanggal 14 Juni 2024 dan Hal: Pemeberitahuan dimulainya penyidikan pada tanggal 28 Juni 2024 (*vide* bukti T.II.Intv-12a dan T.II.Intv-12b);

- Bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif kepada Tergugat berupa:

- a. Surat Keberatan kepada Bapak Kepala kantor Pertanahan Kota Bekasi (Tergugat), Perihal : Keberatan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 7183 Surat Ukur No.1346/ Jakasampurna/2005 NIB. 10.26.01.03.07566 an. Jeffry Winardo Sirait dan Sertifikat Hak Milik No.6693 Surat Ukur No.972/Jakasampurna/2003 NIB.10.26.01.03.07094 an. Jeffry Winardo Sirait dan telah diterima oleh TERGUGAT pada tanggal 4 April 2024 (*vide* bukti P-2);

- b. Surat Keberatan kepada Bapak Kepala Kanwil Badan Pertanahan (ATR BPN) Provinsi Jawa Barat Perihal : Keberatan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 7183 Surat Ukur No.1346/ Jakasampurna/2005 NIB. 10.26.01.03.07566 an. Jeffry Winardo Sirait dan Sertifikat Hak Milik No.6693 Surat Ukur No.972/Jakasampurna/2003 NIB.10.26.01.03.07094 an. Jeffry Winardo Sirait dan telah diterima oleh TERGUGA pada tanggal 4 April 2024 (*vide* bukti P-3);

Menimbang, bahwa terkait fakta-fakta tersebut di atas dihubungkan dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi, ahli para pihak yang terungkap dalam persidangan. Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan pertama kali mengetahui terbitnya objek sengketa dari Tergugat setelah memenuhi undangan wawancara klarifikasi perkara di Polda Metro Jakarta Raya pada tanggal 7 Maret 2024. (*vide* bukti P-1 dan dalil dalam gugatan Penggugat);

Halaman 78 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa berdasarkan pengetahuan Majelis Hakim tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sesungguhnya pihak Penggugat sudah jauh hari mengetahui adanya sertipikat objek sengketa sejak tahun 2016 saat Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Register Perkara Nomor: 294/Pdt.G/2016/PN Bks telah diputus oleh Majelis Hakim tertanggal tanggal 09 November 2016 bukti T-17 dan pada saat Penggugat membuat surat kepada Kepala Kantor BPN Kota Bekasi Perihal: Permohonan Pemblokiran dan Keberatan Proses Roya Sertipikat Hak Milik Nomor 7183 dan Sertifikat Hak Milik No.6693 pada tanggal 3 Agustus 2023 juga saat dilakukan Mediasi I (*vide* bukti P-6) serta Surat Tergugat berdasarkan nomor : 2737/32.75.100.MP.01.01/IX/2023, Hal : Pemeritahuan Hasil Mediasi pada tanggal 27 September 2023 (*vide* bukti P-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pemberlakuan Hasil Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Tata Usaha Negara Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diantaranya memuat kaidah hukum sebagai berikut:

1. *Lembaga Upaya Administratif*

- a. *Upaya administratif berdasarkan Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang dilakukan melebihi tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterima atau diumumkan, Surat Keputusan dan/atau Tindakan, tidak menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan, apabila gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut;*
- b. *Dalam hal penggugat salah mengajukan upaya administratif kepada Pejabat yang tidak berwenang, maka rentang waktu yang dilalui selama proses itu tidak dihitung apabila akan diajukan upaya administratif kepada Pejabat yang berwenang;*
- c. *Dst..."*

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat kemudian mengajukan keberatan administratif kepada Tergugat tertanggal 4 Juli 2024 (*vide* bukti P-2), namun seharusnya keberatan tersebut diajukan dalam waktu paling lama 21 (*dua puluh satu*) hari kerja sejak diumumkan, Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan *vide* Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Dengan kata lain, oleh karena Penggugat sudah mengetahui objek sengketa sebelum 7 Maret 2024, maka seyogianya keberatan administratif diajukan Penggugat pada periode waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan yang dipersiapkan untuk pertama kali artinya bukan baru diajukan pada tanggal 4 Juli 2024. Karena jika keberatan pada bulan Juli 2024 itu dibenarkan maka sama saja hukum acara akan menghidupkan tenggang waktu pengajuan gugatan pada setiap kali pihak yang merasa dirugikan mengajukan keberatan. Dan jika hal ini terjadi maka asas kepastian hukum sebagai esensi terpenting hukum acara tidak terpenuhi. Oleh karena itu, keberatan tetap harus dikaitkan dengan ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, sehingga perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara memenuhi asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa tenggang waktu pengajuan upaya administratif merupakan bagian tenggang waktu pengajuan gugatan dan dikarenakan Penggugat telah terbukti mengajukan upaya administratif berupa keberatan melebihi jangka waktu yang diatur oleh Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan maupun kaidah hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung 41 K/TUN/1994, maka gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu pengajuan gugatan, karenanya secara hukum eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Melewati Tenggang Waktu 90 Hari (Kadaluarsa) layak untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan tidak mengenyampingkan rangkaian pertimbangan hukum sebelumnya, setelah mengkaji dan menelaah alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, baik berdasarkan bukti surat maupun pengakuan para pihak di persidangan, Majelis Hakim mendapati pula fakta hukum dan kaidah hukum yang dapat dijadikan rujukan bagi warga masyarakat untuk melaksanakan tertib hukum upaya administratif;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi ketentuan pasal 55 beserta penjelasannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata

Halaman 80 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa dalam perkara *a quo* norma tersebut tidak perlu ditafsir lagi atau tidak perlu dimaknai lain karena hal tersebut sudah menjadi norma yang jelas, tegas dan limitatif karenanya berlaku juga prinsip *lex certa* yang mengharuskan suatu aturan hukum berlaku mengikat secara tegas karena tidak ada keragu-raguan dalam pemberlakuannya;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disisi Penggugat diberikan hak dan perlindungan hukum terkait jangka waktu pengajuan gugatan sedangkan disisi lain bagi Tergugat menjadi salah satu pembatasan supaya tidak setiap saat Keputusan Tata Usaha Negara dapat digugat dengan demikian ada kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Tergugat untuk menjalankan fungsi Pemerintahan dengan baik dan lancar;

Menimbang, bahwa Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara merupakan syarat formal dalam mengajukan gugatan yang harus Majelis Hakim pertimbangkan karena selain ketentuan tersebut merupakan hukum positif, didalamnya juga mengandung norma yang berdimensi perlindungan hukum dan keadilan sehingga harus ditaati dan tidak dapat dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan dimulai sejak Penggugat pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya yaitu sekitar pada tahun 2016 atau pada tahun 2023, sampai didaftarkan gugatan Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 14 Mei 2024, maka diperoleh fakta hukum gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari syarat pengajuan gugatan yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Melewati Tenggang Waktu 90 Hari (Kadaluarsa) adalah beralasan hukum sehingga harus dinyatakan diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 81 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Melewati Tenggang Waktu 90 Hari (Kadaluarsa) telah dinyatakan diterima, maka eksepsi selain dan selebihnya dan terhadap pokok sengketa/ pokok perkara tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dan pihak Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah serta dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, sehingga atas dasar itu terhadap seluruh alat bukti telah dipertimbangkan, akan tetapi bukti-bukti yang tidak relevan dengan sengketa ini tidak dijadikan dasar dalam mengambil Putusan dan tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik, dengan diucapkannya Putusan ini secara elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan, maka secara hukum dianggap telah dilakukan sidang terbuka untuk umum dan dihadiri oleh Para Pihak dan secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## M E N G A D I L I

### I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Melewati Tenggang Waktu 90 Hari (Kadaluarsa);

### II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 10.323.000,00 (Sepuluh juta Tiga ratus Dua puluh Tiga ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada hari **Selasa**, tanggal **15 Oktober 2024**, oleh kami **Dr. KUKUH SANTIADI, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, bersama **ELFIANY, S.H., M.Kn.**, dan **GUGUM SURYA GUMILAR, SH., MH.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan mana telah dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*) pada hari **Kamis**, tanggal **24 Oktober 2024** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **R. AZHARYANTI SINTA K, SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

**ELFIANY, S.H., M.Kn.**

**Dr. KUKUH SANTIADI, SH., MH.**

Halaman 83 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



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

HAKIM ANGGOTA II,

Ttd.

**GUGUM SURYA GUMILAR, SH., MH.**

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

**R. AZHARYANTI SINTA K, SH.**

**Biaya Pekara Nomor: 55/G/2024/PTUN.BDG.:**

- |                        |   |     |
|------------------------|---|-----|
| 1. Pendaftaran Gugatan | : | Rp. |
| 30.000,00              |   |     |
| 2. ATK dan Penjilidan  | : | Rp. |
| 255.000,00             |   |     |
| 3. Panggilan-panggilan | : | Rp. |
| 125.000,00             |   |     |

Halaman 84 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG



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

4.	Pemeriksaan Setempat	:	Rp.
	9.843.000,00		
5.	PNBP Panggilan	:	Rp.
	30.000,00		
6.	Redaksi	:	Rp. 10.000,00
7.	Leges	:	Rp. 10.000,00
8.	Meterai Penetapan	:	Rp.
	10.000,00		
9.	Materai Putusan	:	<u>Rp.</u>
	<u>10.000,00 +</u>		

**J u m l a h** : **Rp.10.323.000,00**  
**(Sepuluh juta Tiga ratus Dua puluh Tiga ribu rupiah)**

Halaman 85 dari 85 halaman Putusan Perkara No. 55/G/2024/PTUN.BDG