



**PUTUSAN**  
**Nomor 128/G/2023/PTUN.BDG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik (E-Court) pada Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

**MENANTI SIMANJUNTAK**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Paradise XI F.19 RT. 011 RW. 012 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, pekerjaan Pensiunan Aparatur Sipil Negara (ASN), domisili elektronik menantisimanjuntak51@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, tempat kedudukan di Jalan Chairil Anwar No. 25 Margahayu Bekasi Timur Kota Bekasi-17113;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4680/SKU-32.75.MP.01.01/XI/2023 tanggal 14 November 2023 memberikan kuasa kepada:

1. Dicky Rizal Samsir Alam, : Kepala Seksi Pengendalian dan S.Si.; Penanganan Sengketa;
2. Santi Clara Silaen, S.H.; : Penata Pertanahan Pertama;
3. Ratna Emma Sari Pasaribu, : Analis Hukum Pertanahan; S.H.;
4. Mohamad Wastu Irbowo, : Analis Hukum Pertanahan; S.H.;

Halaman 1 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Adenia Imandaninggalih, : Analis Hukum Pertanahan;  
S.H.;
6. Mury Herdinawati, S.E.; : Operator Komputer;
7. Rio Darmawan Dwi Putro, : Operator Komputer;  
S.H.;
8. Dede Satibi, S.Pd.; : Operator Komputer;
9. Karina Millenia Permatasari, : Operator Komputer;  
S.E.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Bekasi Jalan Chairil Anwar No. 25 Kota Bekasi, domisili elektronik pps21kotabekasi@gamil.com;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **RONNY PANGARIBUAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat tinggal di Jalan D. Singkarak IV B No. 46 RT. 004 RW. 007 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi - Jawa Barat, domisili elektronik ronny.pangaribuan@yahoo.com;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2023 dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. CHANDRA M. PANGGABEAN, S.H.;
2. HORMAN SIALLAGAN, S.H.,M.H.;
3. HARISON BP MALAU, S.H.;
4. YASRIL NARMINDA, S.H.;
5. TIMBUL PANJAITAN, S.E.,S.H.;

kesemuanya berkerwarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat pada Kantor LAW OFFICE CHANDRA PANGGABEAN & PARTNERS di Gedung Graha Pembina Lantai 2 Ruang 206 Jalan D.I Panjaitan No. 45 Jakarta Timur 13350, domisili elektronik chandramp02@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut setelah membaca;

Halaman 2 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat gugatan Penggugat tertanggal 31 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Oktober 2023 dengan register Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG yang telah diperbaiki pada tanggal 07 Desember 2023;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 128/PEN-DIS/2023/PTUN.BDG, tertanggal 31 Oktober 2023, tentang Lolos Dismissal;
3. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 128/PEN-MH/2023/PTUN.BDG, tertanggal 31 Oktober 2023, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;
4. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 128/PEN-PPJS/2023/PTUN.BDG, tertanggal 31 Oktober 2023, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
5. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 128/PEN-PP/2023/PTUN.BDG, tanggal 31 Oktober 2023, tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan ;
6. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 128/PEN-HS/2023/PTUN.BDG, tanggal 07 Desember 2023, tentang Penetapan Hari Sidang Pertama;
7. Putusan Sela Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG tertanggal 11 Januari 2024 yang pada pokoknya mengabulkan Pemohon Ronny Pangaribuan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;
8. Telah mempelajari berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak di persidangan serta mendengarkan keterangan saksi dari Para Pihak;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 31 Oktober 2023, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Oktober 2023 dan telah terdaftar dalam Register Perkara Nomor :

Halaman 3 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

128/G/2023/PTUN.BDG, dan telah diperbaiki secara formal tanggal 07 Desember 2023, dan kemudian telah disampaikan pada Aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yaitu mengajukan gugatan yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

## I. Objek Sengketa

1. Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru, tanggal 13 Januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m2 atas nama Ronny Pangaribuan S.E.

## II. Kewenangan Mengadili

1. Bahwa merujuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan terakhir diubah dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut "UU PTUN"), Pasal 1 ayat (1) dikutip:

"Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara di lingkungan peradilan tata usaha negara."

Dan Bab III tentang Kekuasaan Pengadilan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dikutip:

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

2. Bahwa dengan demikian merujuk pada Pasal tersebut dan dikarenakan Gugatan a quo adalah termasuk Gugatan atas Sengketa Tata Usaha Negara maka sesuai dengan kewenangan Kompetensi Absolut sudah beralasan hukum dan memenuhi syarat formil PENGGUGAT mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa yang menjadi Wilayah Hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sesuai dengan lampiran Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : 02.PK.02.TH 1991 tanggal 14 Februari 1991 meliputi seluruh wilayah Propinsi Jawa Barat.

Halaman 4 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa merujuk pada ketentuan tersebut serta dikarenakan kedudukan hukum TERGUGAT adalah berada di Kota Bekasi masuk dalam bagian pada Provinsi Jawa Barat, yang mana termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka dengan demikian sesuai dengan kewenangan Kompetensi Relatif sudah beralasan hukum dan memenuhi syarat formil PENGGUGAT mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
5. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 10 "*sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan hukum atau pejabat tata usaha negara, baik dipusat maupun didaerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*", Undang-Undang Republik Indonesia No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 47 "*pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*". Memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat Pertama".
6. Bahwa Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2004 amandemen Undang-undang Republik Indonesia Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 50 " Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di Tingkat pertama".
7. Bahwa Kewenangan dalam pengadilan Tata Usaha Negara terhadap perselisihan yang timbul akibat adanya penetapan tertulis dari Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2004 amandemen Undang-undang Republik Indonesia Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 48 adalah 1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan

Halaman 5 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)



peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia. (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

8. Bahwa “Objek Sengketa” yang diterbitkan oleh Tergugat adalah penetapan tertulis dari Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah menjadi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004, diubah kembali menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, menyatakan, *“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.”*

9. Bahwa “Objek sengketa” yang dikeluarkan oleh Tergugat sebagai pejabat tata usaha negara berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat. Menurut Penggugat “Objek Sengketa” memenuhi unsur-unsur yuridis keputusan menurut hukum positif sebagai berikut :

- a. Suatu penetapan tertulis.
- b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat tata usaha negara.
- c. Berisi tindakan hukum tata usaha negara.
- d. Bersifat konkret, individual dan final.





e. Menimbulkan akibat hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata.

10. Bahwa perbuatan Tergugat yang mengeluarkan “Objek Sengketa” merugikan Penggugat, karena tanah yang sudah dikuasai dan dimiliki selama 20 (dua puluh) tahun telah diterbitkan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru, tanggal 13 Januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan S.E.

11. Bahwa “Objek Sengketa” yang dikeluarkan oleh Tergugat bersifat konkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat. Menurut hukumnya pengertian bersifat konkret, individual dan final adalah sebagai berikut :

Bersifat konkret karena “objek sengketa” benar-benar nyata adanya tidak bersifat abstrak atau ilusi, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Bersifat individual karena “objek sengketa” adalah keputusan yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat sangat jelas diperuntukkan untuk **Ronny Pangaribuan, beralamat di Jalan danau Singkarak IVB, Nomor 46 Rt. 004 Rw. 007, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.**

Bersifat Final karena “Objek Sengketa” dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat adalah memiliki kekuatan hukum mengikat akan tetapi menimbulkan kerugian langsung kepada Penggugat, karena Penggugat adalah seorang yang memiliki dan masih menguasai tanah sebagaimana dimaksudkan dalam “Objek Sengketa”.

12. Bahwa “Objek Sengketa”, Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru, tanggal 13 Januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan S.E adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat/badan pemerintahan, berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran MA Nomor: 4 TAHUN 2016, menyatakan : Klasifikasi Rumusan Kamar TUN Hukum Acara TUN Objek Gugatan/Permohonan

## Rumusan

a. Pascaberlakunya UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara meliputi :

- 1) Penetapan tertulis dan/atau tindakan faktual.
- 2) Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan.
- 3) Diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik (keputusan tata usaha negara dan/atau Tindakan yang bersumber dari kewenangan terikat atau kewenangan bebas).

4) Bersifat:

Konkret-Individual (contoh: keputusan izin mendirikan bangunan, dsb).

Abstrak-Individual (contoh: keputusan tentang syarat-syarat pemberian perizinan, dsb)

Konkret-Umum (contoh: keputusan tentang penetapan upah minimum regional, dsb)

5) Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan yang bersifat Final dalam arti luas yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah menimbulkan akibat hukum meskipun masih memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain (contoh: perizinan tentang fasilitas penanaman modal oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Izin Lingkungan, dsb).

Halaman 8 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)





6) Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum (contoh: LHP Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKO), dsb).

b. Pasca berlakunya UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara meliputi :

1) Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan Fiktif Positif

2) Keputusan Lembaga Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP) permohonan pengujian penyalahgunaan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

c. Kewenangan Mengadil Pengadilan Tata Usaha Negara pada Pasal 87 berbunyi :” Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan UndangUndang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- 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 lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

### **III. Tenggang Waktu dan Upaya Administrasi**

1. Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan terhadap “Objek Sengketa” berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah menjadi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata



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

2. Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang dituju atas dikeluarkan "Objek Sengketa", sehingga tidak mengetahui sama sekali **sampai pada tanggal 15 Agustus 2023, memperoleh surat "DAFTAR TAMBAHAN BUKTI PELAWAN**, Perkara No. 113/Pdt.Plw/2023/PN.Bks, Tanggal 15 Agustus 2023, ketika Penggugat dalam perkara a quo sebagai Pihak Terlawan/Terbantah dalam Perkara Nomor : 113/Pdt.Plw/2023/PN. Bks, tanggal 25 Mei 2023 pada Pengadilan Negeri Bekasi. Dimana seorang bernama, **Ronny Pangaribuan selaku Ahli Waris dan Mewakili Ahli waris Almarhum Robinson Pangaribuan, SE, yang lain** sebagai Pelawan dalam Perkara Nomor : 113/Pdt.Plw/2019?PN. Bks, pada Pengadilan Negeri Bekasi.

3. Bahwa sampai sekarang ini, "Objek Sengketa" yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak ada dan tidak pernah dikuasai oleh Penggugat. Meskipun Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat tidak pernah memberikan jawaban atas surat yang dikirimkan oleh Penggugat. Penggugat hanya memiliki Surat Daftar Bukti Perkara Nomor : 113/Pdt.Plw/2023/PN. Bks, tanggal 25 Mei 2023, yang didalamnya terdapat "Objek Sengketa". Untuk itu Penggugat tidak dapat memenuhi ketentuan Pasal 56 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah menjadi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan *"Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh penggugat"*.

4. Bahwa dikeluarkannya "Objek Sengketa" oleh Tergugat tidak diketahui oleh Penggugat, sehingga apabila mengacu ketentuan Pasal 55 Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah menjadi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini sudah terlampaui. Akan tetapi

Halaman 10 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



menurut hukumnya dalam, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 2 Tahun 1991, telah mengatur “Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.” jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 3 Tahun 2015 yang menyatakan bahwa, “Tenggat waktu 90 (Sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut diubah menjadi dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.”

Sehingga dalam gugatan a quo, Penggugat telah dirugikan kepentingannya atas dikeluarkannya “Objek Sengketa” oleh Tergugat sejak tanggal 15 Agustus 2023 yaitu pada saat dilaksanakannya sidang pembuktian pada Perkara Nomor : 113/Pdt.Plw/2023/PN. Bks, pada Pengadilan Negeri Bekasi.

5. Bahwa dengan demikian untuk memenuhi ketentuan Pasal 55 UU TUN jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 3 Tahun 2015, “Tenggat waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh Penggugat dihitung sejak tanggal 15 Agustus 2023, dimana pada tanggal tersebut Penggugat pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.”



6. Bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan administrasi kepada Tergugat pada tanggal 20 September 2023 sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 16 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan, *Upaya Administrasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya keputusan badan/atau tindakan yang merugikan*. Sedangkan dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, menyatakan :

(1). *Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada pejabat pemerintahan yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan*. Akan tetapi sampai dengan tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang, Tergugat tidak menjawab Surat Keberatan Administrasi yang disampaikan oleh Penggugat.

7. Bahwa upaya keberatan administrasi sebagaimana ketentuan Pasal 75 ayat (1), huruf a., UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Penggugat sudah mengajukan kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat mengabaikan ketentuan Pasal 76 (1), UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan "*Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat*". Akan tetapi Tergugat mengabaikan kewajiban hukumnya yang diharuskan oleh undang-undang.

8. Bahwa Tergugat dalam tenggang waktu penyelesaian keberatan administrasi yang ditentukan oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) jo Pasal 77 ayat (4), UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Tergugat tidak memberikan jawaban dan penyelesaian, maka Penggugat beranggapan Tergugat telah menolak keberatan administrasi tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan :  
Pasal 77 ayat (1);



*(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 77 ayat (4):*

*(4). Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.*

**9.** Bahwa tidak ditanggapinya keberatan administrasi oleh Tergugat, maka Penggugat mengajukan banding administrasi ke instansi lebih tinggi Tergugat yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat pada tanggal 11 Oktober 2023, sesuai ketentuan Pasal 76 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan "*Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat*".

**10.** Bahwa keberatan administrasi Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 76 (2) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Penggugat telah mengajukan banding administrasi. Banding administrasi yang diajukan oleh Penggugat sudah memenuhi ketentuan Pasal 78 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Akan tetapi Instansi yang lebih tinggi dari Tergugat juga tidak melakukan penyelesaian atas keberatan diterbitkannya "Objek Sengketa" oleh Tergugat.

**11.** Bahwa sampai berakhirnya upaya banding administrasi sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (4) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tidak juga mendapatkan penyelesaian maka sesuai dengan Pasal 76 (3) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Penggugat a quo mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Oktober 2023.

**12.** Bahwa berdasarkan ketentuan tenggang waktu dan syarat-syarat dalam Upaya Administrasi uraian di atas, maka Gugatan a quo sudah





beralasan hukum dan memenuhi syarat formil dinyatakan sebagai Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, untuk diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo;

#### **IV. Kepentingan**

1. Bahwa Penggugat sangat berkepentingan dibatalkannya "Objek Sengketa" yang dikeluarkan oleh Tergugat karena kepentingannya Penggugat dirugikan atas terbitnya "Objek Sengketa". Hal ini bersesuaian dengan ketentuan *Pasal 53 UU TUN*, menyatakan :

*(1) orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang 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.*

2. Bahwa dasar ataupun alas hak tanah (objek sengketa) dari pada Penggugat terjadi dengan cara sebagai berikut:

- Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996, tanggal 15 Desember 1996, dimana Ny. E. Suhaeni sebagai Penjual dan Robinson Pangaribuan, BSc sebagai Pembeli, dibuat dihadapan Haji Muhyadi, PPAT/Camat Pondok Gede, kemudian dijadikan jaminan hutang kepada Penggugat.

- Sebagai jaminan hutang, Robinson Pangaribuan, Msc, ayah kandung dari Ronny Pangaribuan, SE menyerahkan Surat Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996 , tanggal 5 Desember 1996 (Objek Sengketa), dan tanah tersebut untuk dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat sesuai dengan surat perjanjian pengakuan hutang, antara Robinson Pangaribuan S.E dengan Menanti Simanjuntak (sebagai Penggugat)

Halaman **14** dari **83** halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dimana alas hak “Objek Sengketa” dikeluarkan bukti hak oleh Tergugat dipagari keliling dan diatasnya sudah ada bangunan yang dimiliki oleh Penggugat.

- Tanah yang bukti haknya menjadi “Objek Sengketa” satu hamparan dengan tanah dan bangunan sebagaimana dimkasudkan dalam SHM No. 4458/Jatibening, seluas 180 M2 milik Penggugat.

3. Bahwa dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru,tanggal 13 januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m2 atas nama Ronny Pangaribuan S.E, membuat kepentingan Penggugat terhalang dikarenakan tidak bisa menaikkan haknya atas tanah tersebut kedalam hak yang lebih tinggi atau pendaftaran sertifikat.

4. Bahwa dengan terbitnya sertifikat No.12519/Jatibening Baru terletak di Kelurahan Jatibening Baru Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat, tanggal 13 januari 2022, mengakibatkan kerugian kepemilikan secara administrasi dengan objek yang memiliki nilai materil, dimana objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2004 hingga sampai gugatan a quo dimasukkan.

5. Bahwa alasan Penggugat untuk mengajukan gugatan a quo terhadap Tergugat adalah untuk membatalkan dan menyatakan Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru,tanggal 13 januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m2 atas nama Ronny Pangaribuan S.E. karena kepentingan Penggugat dirugikan secara perdata dan administrasi. Dan oleh karena itu Tergugat berkewajiban memberikan kepastian hukum kepada Penggugat, termasuk kepada masyarakat secara umumnya.

## V. Posita

1. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam “Objek Sengketa” terjadi dengan cara sebagai berikut :

Halaman 15 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

- Alas hak tanah yang bukti haknya diterbitkan oleh Tergugat adalah Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996, tanggal 5 Desember 1996, dimana Ny. E. Suhaeni sebagai Penjual dan Robinson Pangaribuan, BSc sebagai Pembeli, dibuat dihadapan Haji Muhyadi, PPAT/Camat Pondok Gede.
- Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996, tanggal 5 Desember 1996, dimana Ny. E. Suhaeni sebagai Penjual dan Robinson Pangaribuan, BSc sebagai Pembeli, dibuat dihadapan Haji Muhyadi, PPAT/Camat Pondok Gede, kemudian dijadikan jaminan hutang kepada Penggugat.
- Sebagai jaminan hutang, Robinson Pangaribuan, Msc, ayah kandung dari Ronny Pangaribuan, SE menyerahkan Surat Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996, tanggal 5 Desember 1996, dan tanah untuk dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat.
- Tanah dimana alas hak "Objek Sengketa" dikeluarkan bukti hak oleh Tergugat dipagari keliling dan diatasnya sudah ada bangunan yang dimiliki oleh Penggugat.
- Tanah yang bukti haknya menjadi "Objek Sengketa" satu hamparan dengan tanah dan bangunan sebagaimana dimkasudkan dalam SHM No. 4458/Jatibening, seluas 180 M2 milik Penggugat.

2. Bahwa tanah dan surat jual beli yang dimaksudkan dalam "Objek Sengketa" sekarang ini dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat. Tanah dan "Objek Sengketa" berasal dari Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996, tanggal 5 Desember 1996, dimana Ny. E. Suhaeni sebagai Penjual dan Robinson Pangaribuan, BSc sebagai Pembeli. Dalam Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996, tanggal 5 Desember 1996, yang dibuat dihadapan Haji Muhyadi, PPAT/Camat Pondok Gede, menyebutkan bahwa Ny. E. Suhaeni telah menjual tanah kepada Robinson Pangaribuan, BSc dengan uraian sebagai berikut :

Halaman 16 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

Sebidang tanah darat Milik Adat, seluas 203 M2, persil No. 22/d.1.Blok 24, Kohir No. 825, terletak di Kampung Kemang Rt. 004 / Rw. 007, Jatibening, Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Jalan Aspal
- Sebelah Timur : Tanah milik Menanti Simanjuntak
- Sebelah Selatan : Tanah milik Nuh
- Sebelah Barat : Tanah milik Suradi

3. Bahwa surat dan tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996, tanggal 5 Desember 1996, dimana Ny. E. Suhaeni sebagai Penjual dan Robinson Pangaribuan, BSc sebagai Pembeli, pada tanggal 10 Desember 2003, oleh Robinson Pangaribuan, Bsc telah dijadikan jaminan hutang kepada Penggugat berdasarkan Akta 1, tanggal 10 Desember 2003, Akta Pengakuan Hutang, yang dibuat dihadapan Notaris Hasri Wulan, SH. Sejak ditandatanganinya Akta Pengakuan Hutang tersebut, dahulu Robinson Pangaribuan, Bsc menyerahkan tanah tersebut untuk dikuasai.

4. Bahwa dalam Akta 1, tanggal 10 Desember 2003, Akta Pengakuan Hutang, yang dibuat dihadapan Notaris Hasri Wulan, SH, yang ditandatangani oleh Robinson Pangaribuan, Bsc juga ditandatangani oleh Istri Robinson Pangaribuan yang bernama Nyonya Doktoranda Linda Pangaribuan. Dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut, Robinson Pangaribuan, Bsc dan istrinya Nyonya Doktoranda Linda Pangaribuan mengakui memiliki hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 315.000.000.- (tiga ratus lima belas juta rupiah), dengan menjadikan jaminan tanah sebagai jaminan :

- Sebidang tanah darat Milik Adat, seluas 203 M2, persil No. 22/d.1.Blok 24, Kohir No. 825, terletak di Kampung Kemang Rt. 00/04, Jatibening, Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

Halaman 17 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

- Sebidang tanah SHM No. 4458/Jatibening, seluas 180 M2, dengan Surat Ukur Nomor : 352/1998, tanggal 03-09-1998 dahulu atas nama Robinson Pangaribuan, sekarang atas nama Menanti Simanjuntak, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Machmudin
- Sebelah Timur : Tanah milik Milik Menanti Simanjuntak (Objek Sengketa a quo).
- Sebelah Selatan : Tanah milik Slamet
- Sebelah Barat : Jalan Marna Putra

Bahwa sebidang tanah SHM No. 4458/Jatibening, seluas 180 M2, dengan Surat Ukur Nomor : 352/1998, tanggal 03-09-1998 dahulu atas nama Robinson Pangaribuan, Bsc, telah dijual oleh Robinson Pangaribuan, Bsc seharga Rp. 125.460.000.- (seratus dua puluh lima juta empat ratus enam puluh rupiah) kepada Penggugat/Menanti Simanjuntak sebagaimana dimaksudkan dalam Akta Jual Beli tanggal 01/2004 tanggal 06 Februari 2004, dihadapan Notaris/PPATK Hasri Wulan, SH. Dan oleh Tergugat telah dibaliknamakan kepada Penggugat.

5. Bahwa sebidang tanah darat Milik Adat, seluas 203 M2, persil No. 22/d.1.Blok 24, Kohir No. 825, terletak di Kampung Kemang Rt. 00 /04, Jatibening, Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Jalan Aspal
- Sebelah Timur : Tanah milik Menanti Simanjuntak
- Sebelah Selatan : Tanah milik Nuh
- Sebelah Barat : Tanah milik Suradi

Halaman 18 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2003 dan diatasnya telah berdiri bangunan milik Penggugat. Akan tetapi oleh Tergugat dikeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 12519, atas nama RONNY PANGARIBUAN, SE, terletak di Kelurahan Jatibening Baru, Letak Tanah di Rt. 004/Rw.007, Surat Ukur tanggal 17 Desember 2021 (17/12/2021), Luas Tanah : 203 M2 (dua ratus tiga meter persegi). dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Menanti Simanjuntak
- Sebelah Selatan : Tanah Nuh
- Sebelah Barat : Tanah Suradi

6. Bahwa sebidang tanah darat Milik Adat, seluas 203 M2, persil No. 22/d.1.Blok 24, Kohir No. 825, terletak di Kampung Kemang Rt. 00 /04, Jatibening, Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Jalan Aspal
- Sebelah Timur : Tanah milik R. Pangaribuan
- Sebelah Selatan : Tanah milik Nuh
- Sebelah Barat : Tanah milik Suradi

Yang oleh Tergugat dikeluarkan bukti berupa Sertifikat Hak Milik No. 12519, atas nama RONNY PANGARIBUAN, SE, terletak di Kelurahan Jatibening Baru, Letak Tanah di Rt. 004/Rw.007, Surat Ukur tanggal 17 Desember 2021 (17/12/2021), Luas Tanah : 203 M2 (dua ratus tiga meter persegi), **adalah milik Penggugat.**

### **A. Keputusan Tergugat Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan**

Halaman 19 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)



1. Bahwa “Objek Sengketa” berupa Sertifikat Hak Milik No. 12519, atas nama RONNY PANGARIBUAN, SE, terletak di Kelurahan Jatibening Baru, Letak Tanah di Rt. 004/Rw.007, Surat Ukur tanggal 17 Desember 2021 (17/12/2021), Luas Tanah : 203 M2 (dua ratus tiga meter persegi), sebagai bagian proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya seharusnya tunduk kepada Peraturan Pemerintah Pasal 1 angka 1, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan : *“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”*.
2. Bahwa tanah yang dimaksudkan dalam “objek sengketa” adalah pengeluaran bukti hak untuk pertama kali, dimana Tergugat sepatutnya tunduk kepada ketentuan Pasal 1 angka 9 menyatakan, *“Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini”*. Sehingga Tergugat seharusnya melakukan perbuatan yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar. **Tanah dan bangunan diatas tanah sertifikat “Objek Sengketa” dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat.**
3. Bahwa kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat berupa meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis seharusnya mengetahui, melihat dan mendengar bahwa terhadap tanah yang dimohonkan oleh Ronny Pangaribuan, SE terdapat bangunan dan berada pada hamparan tanah sebagaimana dimaksudkan dalam sebidang tanah SHM No. 4458/Jatibening, seluas 180 M2, dengan Surat Ukur Nomor : 352/1998, tanggal 03-09-1998 dahulu atas

Halaman 20 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG





nama Menanti Simanjuntak, yang dikuasai dan dipagar oleh Penggugat. Tergugat memahami data fisik dan data yuridis sesuai ketentuan Pasal 1 angka 6 dan angka 7 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

6. *Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.*

7. *Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.*

4. Bahwa terkait data fisik yang dimaksudkan dalam ketentuan UU, diatas tanah terdapat bangunan milik Penggugat dan data yuridis atas bukti kepemilikan atas tanah tersebut berupa - Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996, tanggal 5 Desember 1996, dimana Ny. E. Suhaeni sebagai Penjual dan Robinson Pangaribuan, BSc sebagai Pembeli, dibuat dihadapan Haji Muhyadi, PPAT/Camat Pondok Gede, diserahkan kepada Penggugat. Meskipun tidak didaftarkan dalam bentuk Akta Pengikatan Hak Tanggungan pada Kantor Tergugat, Ronny Pangaribuan, SE seharusnya memiliki kewajiban hukum untuk memberitahukannya kepada Tergugat.

5. Bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan Tergugat bertentangan dengan Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan "*Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah*". Tergugat juga melanggar ketentuan Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

(1) *Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:*

- a. *pengumpulan dan pengolahan data fisik;*
- b. *pembuktian hak dan pembukuannya;*
- c. *penerbitan sertifikat;*

Halaman 21 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



- d. *penyajian data fisik dan data yuridis;*
- e. *penyimpanan daftar umum dan dokumen.*

(2) *Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:*

- a. *pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.*
- b. *pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak;*

Tergugat mengetahui dan memahami ketentuan Pasal 12 dan juga melihat, mengetahui dan mendengar diatas tanah Sertifikat "Objek Sengketa" terdapat bangunan dan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat, seharusnya Tergugat menerapkan ketentuan Pasal 14 jo, Pasal 15 jo Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Pasal 14 :

(1) *Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.*

(2) *Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

- a. *pembuatan peta dasar pendaftaran;*
- b. *penetapan batas bidang-bidang tanah;*
- c. *pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;*
- d. *pembuatan daftar tanah; e. pembuatan surat ukur.*

Pasal 15

(1) *Kegiatan pendataan tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

## Pasal 16

(1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran tanah Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasaran, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

(2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.

(3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.

(4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

6. Bahwa diatas tanah Sertifikat "Objek Sengketa" terdapat bangunan yang sebagiannya adalah tanah sisa dari SHM No. 4458/Jatibening, seluas 180 M2, dengan Surat Ukur Nomor : 352/1998, tanggal 03-09-1998 dahulu atas nama Menanti Simanjuntak dan ditempati oleh keluarga Penggugat. Setiap hari terdapat orang yang bertempat tinggal diatas tanah Sertifikat "Objek Sengketa. Seharusnya ketika Tergugat melakukan kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis seharusnya diketahui keluarga

Halaman 23 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

Penggugat, Pengurus RT, Pengurus RW ataupun batas-batas tanah yang dimohonkan oleh Ronny Pangaribuan, SE kepada Tergugat. Akan tetapi Tergugat mengabaikan ketentuan Pasal 17 jo. Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

## Pasal 17

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

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

(3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Bentuk, ukuran, dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

## Pasal 18

(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi 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 atas tanah yang berbatasan.

Halaman 24 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



(2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.

(3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.

(4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

(5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri

7. Bahwa dengan dikeluarkannya bukti hak atas "Objek Sengketa" terdapat perbuatan melawan hukum berupa penetapan batas-batas, terjadi tumpang tindih, cacat data fisik dan data yuridis, oleh karena itu beralasan menurut hukum untuk dibatalkan. Pembatalan Sertifikat menurut ketentuan Pasal 104 Peraturan Menteri Agraria/ATR No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyatakan :

Pasal 104

(1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

(2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*

## Pasal 106

*(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.*

*(2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.*

## Pasal 107

*Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:*

- a. Kesalahan prosedur;*
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- c. Kesalahan subjek hak;*
- d. Kesalahan objek hak;*
- e. Kesalahan jenis hak;*
- f. Kesalahan perhitungan luas;*
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;*
- h. Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau*
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administrative*

**8.** Bahwa PP No.18 Tahun 2021 Pasal 1 angka (9) Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah,

Halaman **26** dari **83** halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)





ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

9. Bahwa “Objek Sengketa” berupa Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru, tanggal 13 Januari 2022, surat ukur nomor 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan S.E. sebagai bagian proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya seharusnya tunduk kepada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yaitu:

Pasal 87 :

(1) Dalam rangka percepatan pendaftaran Tanah maka pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang Tanah

(2) Dalam hal pemilik bidang tanah tidak mengikuti Pendaftaran Tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik bidang Tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadik.

Pasal 88:

(1) Pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis:

- a. Dalam pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender
- b. Dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik selama 30 (tiga puluh) hari kalender.

Dalam faktanya, Tergugat tidak memperhatikan dengan cermat siapa pemilik dan siapa yang menguasai fisik tanah “objek sengketa” yang berlawanan dengan pengumpulan data fisik sehingga pendaftaran tanah seharusnya dilakukan oleh pemilik yang menguasai fisik tanah sebenarnya, dimana dikuasai oleh Penggugat sejak Tahun 2004. Maka oleh sebab itu, proses pendaftaran yang dilakukan oleh Ronny Pangaribuan SE.

Halaman 27 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bertentangan dengan aturan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Pasal 95 ayat (2) huruf b dan c dikutip:

“Huruf b. Tanah secara fisik dikuasai” dan “huruf c. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah”

**10.** Bahwa dengan dikeluarkannya bukti hak atas “Objek Sengketa” terdapat perbuatan melawan hukum berupa penetapan batas-batas tanah, terjadi tumpang tindih, cacat data fisik dan data yuridis, oleh karena itu beralasan menurut hukum untuk dibatalkan berdasarkan Pasal 64 PP No.18 Tahun 2021:

(1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:

a. Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat Hak Atas Tanah, untuk

1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Atau

b. Karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.

**11.** Dikarekan Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru, tanggal 13 januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m2 atas nama Ronny Pangaribuan S.E. (Objek Sengketa) belum melebihi jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan oleh Tergugat sesuai dengan Pasal 64 huruf (a) PP No. 18 Tahun 2021, maka pembatalan hak atas tanah tersebut karena cacat administrasi dapat dilakukan.

## VI. Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik

Halaman 28 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa azas-azas pemerintahan yang baik (AUPB) menurut Pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 tentang Administrasi, menyatakan, AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:

- a. kepastian hukum;
- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. kecermatan;
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum; dan
- h. pelayanan yang baik.

Dalam gugatan a quo, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa bertentangan kepastian hukum dan kecermatan.

2. Bahwa terhadap azas-azas yang dilanggar oleh Tergugat, *Pasal 10 Ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan* menjelaskan sebagai berikut:

a. *asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.*

b. *asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.*

3. Bahwa pada proses terbitnya Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru terletak di Kelurahan Jatibening Baru Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat, tanggal sertifikat terbit 13 januari 2022, surat ukur nomor 2397/2021 atas nama Ronny Pangaribuan

Halaman 29 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)



tidak mencerminkan adanya azas kecermatan dalam proses administrasi penerbitan sesuai azas azas pemerintahan yang baik menurut pasal 10 ayat (1) Undang-undang No 30 tahun 2004 tentang administrasi. Administrasi, menyatakan, AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas Kecermatan sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi penggugat

4. Bahwa pembatalan sertifikat "Objek Sengketa" menurut Pasal 103 ayat (1) dan Pasal 133 ayat (1), jo ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya obyek sengketa a quo harus dinyatakan batal karena tidak ada kecermatan dalam proses administrasi penerbitan sertifikat, karena Penggugatlah yang menguasai objek sengketa tersebut dari tahun 2004 sampai saat gugatan a quo dimajukan dengan dasar jaminan tanah pada perjanjian utang-piutang dibawah tangan dan karena objek sengketa dinyatakan batal, Tergugat diwajibkan untuk mencabut objek sengketa. Oleh karena itu sangat beralasan apabila sertifikat "Objek Sengketa" dibatalkan oleh Tergugat

5. Bahwa tanah atas nama Menanti Simanjuntak/Penggugat dan tanah dalam sertifikat "Objek Sengketa" terdapat tumpang tindih, karena bangunan yang ada diatas tanah sertifikat "Objek Sengketa" adalah bangunan milik Penggugat. Hal ini terjadi dikarenakan persetujuan Robinson Pangaribuan yang telah menjual tanah diatas sertifikat "Objek Sengketa" kepada Penggugat, meskipun dalam Akta Jual beli belum ditandatangani oleh Ny. Doktoranda Linda Pangaribuan. Dahulu Doktornda Linda Pangaribuan, Istri dari Robinson Pangaribuan serta Ibu Kandung Ronny Pangaribuan, SE mengetahui tanah tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat.

6. Bahwa selain dari pada itu Badan Pertanahan Nasional, dalam prakteknya tidak cermat dalam memeriksa administrasi perihal permohonan

Halaman 30 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



Pemohon Ronny Pangaribuan, SE dalam membuat Surat Pernyataan Fisik untuk diserahkan kepada Tergugat. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tersebut tidak memiliki nilai dan tidak menyatakan yang sebenarnya karena Penggugatlah yang menguasai fisik. Sehingga sangat tidak beralasan apabila Tergugat ketika datang ke lokasi tanah tidak mengetahui kenyataan yang sebenarnya, terlebih Tergugat sudah mengeluarkan SHM No. 4458/Jatibening, seluas 180 M2, dengan Surat Ukur Nomor : 352/1998, tanggal 03-09-1998 atas nama Menanti Simanjuntak dahulu atas nama Robinson Pangaribuan, Bsc, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Jalan Aspal
- Sebelah Timur : Tanah "Objek Sengketa"
- Sebelah Selatan : Tanah milik Nuh
- Sebelah Barat : Tanah milik Suradi

7. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru terletak di Kelurahan Jatibening Baru Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat, tanggal 13 januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021 atas nama Ronny Pangaribuan S.E.

#### **VII. Permohonan Penundaan**

1. Bahwa Penggugat meminta permohonan penundaan karena dapat menimbulkan kerugian terhadap penggugat dengan timbulnya perbuatan hukum yang lain akibat perbuatan Tergugat. Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat "Objek Sengketa" agar mencegah objek tanah tersebut tidak dialihkan kepada pihak ketiga melalui jual beli, agunan maupun perbuatan lain oleh pemegang Sertifikat "Objek Sengketa" Ronny Pangaribuan, SE, sangat beralasan maka sesuai ketentuan Pasal 67 ayat 4 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah menjadi UU NO. 9 Tahun 2004 dan diubah terakhir kalinya menjadi UU No. 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, untuk mohon Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara memerintahkan Tergugat agar menunda pencacatan keputusan tata usaha negara berupa : **Sertifikat Hak Milik**

Halaman 31 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



**No.12519/Jatibening Baru,tanggal 13 januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m2 atas nama Ronny Pangaribuan S.E**

2. Bahwa Pasal 67 ayat 4 'permohonan penundaan sebagaimana dimaksud ayat (2); a. dapat dikabulkan apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan.

#### **VIII. Petitum**

Berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat, mohon yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan memutus perkara a quo menerima dan memutuskan sebagai berikut :

##### **A. Dalam Penundaan**

1. Mengabulkan permohonan "Penundaan" dari penggugat;
2. Menyatakan menunda daya berlaku Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru,tanggal 13 januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m2 atas nama Ronny Pangaribuan S.E; sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap.

##### **B. Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat berupa :

Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru,tanggal 13 januari 2022, surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m2 atas nama Ronny Pangaribuan S.E;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berupa :

Halaman 32 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru,tanggal 13 januari 2022,  
surat ukur nomer 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021,  
Luas 203 m2 atas nama Ronny Pangaribuan S.E;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila yang terhormat, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 21 Desember 2023 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 20 Desember 2023, yang pada pokoknya mendalilkan 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 Mengandung Kekacauan Dan Ketidakjelasan (*Obscuur Libel*) Terhadap Objek Perkara

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada angka 6 halaman 12 mendalilkan :

*"Bahwa sebidang tanah darat Milik Adat, seluas 203 M2 persil No. 22/d.1 Blok 24, Kohir No. 825, terletak di Kampung Kemang Rt 00 /04, Jatibening, Pondok Gede, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas :*

- Sebelah Utara : Tanah Jalan Aspal
- Sebelah Timur : Tanah Milik R. Pangaribuan
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Nuh
- Sebelah Barat : Tanah Milik Suradi

*Yang oleh Tergugat dikeluarkan bukti berupa Sertifikat Hak Milik No. 12519, atas nama RONNY PANGARIBUAN, S.E terletak di Kelurahan Jatibening Baru, Letak Tanah di Rt 004/Rw. 007, Surat Ukur tanggal 17 Desember*

Halaman 33 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



2021 (17/12/2021), Luas Tanah: 203 M2 (dua ratus tiga meter persegi), adalah milik Penggugat.”

Dan pada angka 3 halaman 11 Penggugat mendalilkan “Bahwa Surat dan tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996 tanggal 5 Desember 1996, Dimana Ny. E. Suhaeni sebagai Penjual dan Robinson Pangaribuan, BSc sebagai pembeli, pada tanggal 10 Desember 2003, oleh Robinson Pangaribuan, BSc telah dijadikan jaminan hutang kepada Penggugat berdasarkan Akta 1, tanggal 10 Desember 2003, Akta Pengakuan Hutang, yang dibuat dihadapan Notaris Hasri Wulan, S.H, Sejak ditandatanganinya Akta Pengakuan Hutang tersebut, dahulu Robinson Pangaribuan, Bsc menyerahkan tanah tersebut untuk dikuasai.”

Selanjutnya pada dalil gugatannya yang lain angka 2 halaman 13 Penggugat mendalilkan “.....Tanah dan bangunan diatas tanah sertifikat “Objek Sengketa” dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat”.

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

- a. Bahwa sebagaimana hal tersebut di atas, dalil Penggugat keliru terhadap lokasi objek perkara serta penguasaan terhadap objek perkara. dalam dalil Penggugat terdapat kekacauan dan kekeliruan terhadap Sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat, dimana Penggugat mendalilkan bahwa yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening baru merupakan berasal dari Kohir Nomor 825 terletak di Kampung Kemang Rt 00 /04, Jatibening, sedangkan pada dalil yang sama Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening baru atas nama RONNY PANGARIBUAN, S.E terletak di Kelurahan Jatibening Baru, Letak Tanah di Rt 004/Rw. 007, hal tersebut membuktikan bahwa terhadap objek perkara yang dimaksud oleh Penggugat jelas berbeda dan mengandung kekacauan.
- b. Bahwa dalil Penggugat terhadap penguasaan dan kepemilikan objek perkara sangat kabur dan keliru, sebagaimana dalil

Halaman 34 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



Penggugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang terdapat pada objek perkara dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat sedangkan didalam dalil gugatan Penggugat yang lain bahwa Sejak ditandatanganinya Akta Pengakuan Hutang tersebut, dahulu Robinson Pangaribuan, Bsc menyerahkan tanah tersebut untuk dikuasai oleh Penggugat namun tidak untuk dimiliki oleh Penggugat sebagaimana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

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*

Pasal 37

Ayat (1)

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

Hal tersebut membuktikan adanya *kontradiktif* terhadap dalil dalil Penggugat dimana Penggugat mengakui secara tegas bahwa terhadap objek perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996 tanggal 5 Desember 1996 atas nama Robinson Pangaribuan, BSc dan belum adanya peralihan sebagaimana pasal 37 ayat (1) kepada Penggugat.

### 3. Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum

*(Legal Standing)*

- a. Bahwa berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor

Halaman 35 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



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* 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 203 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening baru dan sebagaimana Penggugat sampaikan di dalam gugatannya terhadap tanah seluas 203 m<sup>2</sup> tersebut terdapat gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi terdaftar dalam register perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Bks antara Menanti Simanjuntak selaku Penggugat dan Robinson Pangaribuan, S.E selaku Tergugat
- 2) Bahwa perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Bks tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi dengan inti amar putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak hadir;
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;

Halaman 36 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi;
- Menyatakan sah menurut hukum perjanjian Pengakuan Hutang dibawah tangan yang telah ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat serta saksi-saksi;
- Menyatakan sah Akta Pengakuan Hutang Nomor 1, tanggal 10 Desember 2003 dihadapan Notaris Harsi Wulan, SH di Bekasi ;
- Menyatakan Tergugat telah berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar

3) Bahwa selanjutnya Tergugat Ronny Pangaribuan, S.E selaku Ahli waris dari Robinson Pangaribuan, S.E mengajukan gugatan Verzet dengan Nomor perkara 113/Pdt.Plw/2019/PN.Bks antara Ronny Pangaribuan, S.E (Ahli waris dari Robinson Pangaribuan, S.E) selaku Pelawan semula Tergugat melawan Menanti Simanjuntak selaku Terlawan semula Penggugat yang telah diputus pada tanggal 30 November 2023 dengan inti amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terlawan semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan RONNY PANGARIBUAN (Ahli Waris dari Robinson Pangaribuan,SE semula Tergugat berhak untuk mengajukan gugatan Perlawanan atas putusan verstek Perkara 113/Pdt.G/2019/PN Bks tanggal 11 Juni 2019;
- Mengabulkan eksepsi Pelawan semula Tergugat ;

Halaman 37 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)



- Menyatakan gugatan Terlawan semula Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel);

DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan Pelawan semula Tergugat adalah pelawan yang baik dan benar;
- Menyatakan Gugatan Terlawan semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Membatalkan Putusan verstek Perkara perdata No: 113/Pdt.G/ 2019/PN Bks tanggal 11 juni 2019;
- Menghukum Terlawan semula Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp854.000,00 (delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah);

4) Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Bks jo. 113/Pdt.Plw/2019/PN.Bks tersebut menjadikan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah yang telah diterbitkan objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening baru luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan, S.E

5) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas dan terang Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan perkara *a quo* karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah yang telah diterbitkan objek sengketa.

c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening Baru luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan, S.E, karena sesungguhnya tidak ada kepentingan dan hubungan hukum Penggugat dengan tanah yang diklaim Penggugat yang saat ini telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening Baru luas 203 m<sup>2</sup>, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Para

Halaman 38 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG





Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

#### 4. Eksepsi Kompetensi Absolut

a. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada angka 2 halaman 13 Penggugat mendalilkan “.....Tanah dan bangunan diatas tanah sertifikat “Objek Sengketa” dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat”

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 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

Halaman 39 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



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

Halaman 40 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



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 Para Penggugat kecuali terhadap hal yang telah diakui secara tegas.
3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening baru luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan, S.E 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 Romawi V tentang Dasar Gugatan/Posita pada halaman 10 sampai dengan 18 dengan alasan hukum sebagai berikut :
  - a) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening baru luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan, S.E 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 serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 tanggal 4 Januari 2021 sehingga sangat tidak berdasar dalil Penggugat yang menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening baru luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan, S.E cacat prosedur.

Halaman 41 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



b) Bahwa secara prosedural penerbitan sertifikat yang dijadikan objek dalam perkara ini telah memenuhi ketentuan sesuai 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 serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, dengan hasil pengumpulan data fisik (hasil pengukuran) berupa Surat Ukur tanggal 17 Desember 2021 Nomor 07757/Jatibening Baru/2021 dan Peta Bidang Tanah Nomor 994/2021 dan hasil pengumpulan data yuridis.

5. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 13 mendalilkan *"Bahwa Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan Tergugat bertentangan dengan pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997....."*

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 dalam Posita Gugatan Penggugat yang intinya mendalilkan Tergugat telah melakukan kesalahan dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening baru luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan, S.E karena Tergugat menerbitkan sertifikat tersebut dengan prosedur pengakuan hak atau konversi.

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.

Halaman 42 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## II. DALAM POKOK PERKARA

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

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 18 Januari 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 17 Januari 2024, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa objek gugatan salah alamat (*error in persona*) dalam mengajukan gugatan, sebab objek gugatan adalah sebidang tanah bersertipikat yang proses permohonan haknya diajukan secara patut dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, sehingga bukan merupakan objek gugatan Peradilan Tata Usaha Negara Bandung untuk melakukan pemeriksaan dan mengadili perkara;
2. Bahwa pengajuan gugatan telah lewat waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sebab Penggugat baru sekarang mengajukan gugatan setelah objek gugatan telah bersertipikat Hak

Halaman 43 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 12519/Jatibening Baru atas nama RONNY PANGARIBUAN, S.E. oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Sertipikat yang menjadi Objek sengketa diterbitkan pada tanggal 13 Januari 2022 dan Penggugat mendaftarkan gugatannya pada tanggal 31 Oktober 2023 sehingga telah lewat sembilan puluh hari sesuai pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Gugatan yang diajukan telah lewat waktu;

3. Bahwa gugatan Penggugat merupakan objek perdata dapat dilihat pada gugatan, dimana gugatan diajukan dengan alasan hukum penggugat menguasai dan memiliki hak atas “objek sengketa” dengan bukti perolehan tanah berdasarkan “Surat Perjanjian Pengakuan Hutang” antara Robinson Pangaribuan, SE dengan Menanti Simanjuntak, sehingga harus dapat dibuktikan dulu bukti penguasaan yang benar dari para pihak menyangkut keabsahan dari bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi secara perdata, oleh sebab itu maka seharusnya Perdata dulu yang dibuktikan;

4. Bahwa terkait hal tersebut, terhadap “objek sengketa” telah diajukan gugatan perdata oleh Menanti Simanjuntak sebagai Penggugat melawan Robisnson Pangaribuan, SE sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri Bekasi yang terdaftar dalam register Perkara Nomor: 113/Pdt.G/2019/PN Bks jo. Gugatan Verzet yang diajukan oleh Ronny Pangaribuan, S.E. selaku ahli waris dari almarhum Robisnson Pangaribuan, SE dalam Perkara Nomor: 113/Pdt.Plw/2019/PN Bks;

5. Bahwa terhadap Gugatan Perdata atas objek sengketa tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi dengan amar putusan sebagai berikut:

- **Putusan Perkara Perdata No. 113/Pdt.G/2019/PN Bks tanggal 11 Juni 2019** yang diputus Verstek dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan Verstek ;
3. Mengatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi;

Halaman 44 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Pengakuan Hutang dibawah tangan yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat serta Saksi-saksi;
  5. Menyatakan sah Akta Pengakuan Hutang No.1 tanggal 10 Desember 2003 dihadapan Notaris Hasri Wulan, S.H di Bekasi ;
  6. Menyatakan Tergugat telah berutang kepada Penggugat sebesar Rp. 315.000.000,- (tigaratus limabelas juta rupiah) ;
  7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.865.000, ( satu juta delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah ).
- Putusan Perkara Nomor: 113/Pdt.Plw/2019/PN Bks, tanggal 30 Nopember 2023

## DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Terlawan semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan RONNY PANGARIBUAN (ahli waris dari Robinson Pangaribuan, SE) semula Tergugat berhak untuk mengajukan gugatan Perlawanan atas putusan verstek Perkara Nomor: 113/Pdt.G/2019/PN Bks, tanggal 11 Juni 2019;
3. Mengabulkan eksepsi Pelawan semula Tergugat;
4. Menyatakan gugatan Terlawan semula Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan semula Tergugat adalah pelawan yang baik dan benar;
2. Menyatakan Gugatan Terlawan semula Pengugat tidak dapat diterima;
3. Membatalkan Putusan Verstek Perkara Perdata Nomor 113/Pdt.G/2019/PN Bks, tanggal 11 Juni 2019;
4. Menghukum Terlawan semula Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp854.000,00 (delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Halaman 45 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)



6. Bahwa salah satu pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutuskan Perkara Nomor: 113/Pdt.G/2019/PN Bks, tanggal 11 Juni 2019 adalah mengenai keabsahan dari bukti-bukti yang dimiliki oleh Menanti Simanjuntak selaku Penggugat atas objek sengketa yang berbunyi, sebagai berikut:

Halaman 11 alinea ke 2 yang berbunyi: *"Menimbang, bahwa untuk menyatakan bahwa sebidang tanah adalah milik Penggugat, seharusnya ada sengketa kepemilikan terlebih dahulu, namun karena di dalam perkara ini yang disengketakan adalah masalah hutang piutang dengan jaminan tanah, maka tidak serta merta pemberi hutang dapat menjadi pemilik atas tanah yang dijadikan jaminan tersebut, oleh karena itu maka petitum nomor 6 sudah sepatutnya untuk ditolak."*

7. Bahwa merujuk pada isi putusan perkara perdata tersebut, maka sangat jelas terlihat Menanti Simanjuntak selaku Penggugat dalam perkara tersebut tidak memiliki bukti-bukti penguasaan yang benar atas objek sengketa. Oleh sebab itu gugatan yang diajukan oleh Menanti Simanjuntak selaku Penggugat dalam Perkara Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG, tidak memiliki dasar dan kepentingan (*Legal Standing*) untuk menggugat keabsahan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 12519/Jatibening Baru, luas 203 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga meter persegi) atas nama Ronny Pangaribuan, S.E.;

8. Bahwa perkara a quo bukan objek gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 dan 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana tugas dan fungsi administrasi pertanahan telah dilakukan secara prosedur sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 12519/Jatibening Baru atas nama RONNY PANGARIBUAN, S.E. sudah sah sesuai dengan prosedur;

9. Berdasarkan alasan-alasan hukum di atas maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis yang Terhormat untuk menyatakan menolak gugatan karena Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterima dengan alasan bukan merupakan kompetensi absolut sesuai pasal 54 dan telah melampaui batas waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini, sehingga hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap telah termasuk dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT II INTERVENSI;
3. Bahwa diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 12519/Jatibening Baru atas nama TERGUGAT II INTERVENSI oleh TERGUGAT telah berpedoman dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada TERGUGAT;
4. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI akan menguraikan permasalahan sebenarnya terkait dengan adanya hutang piutang antara Almarhum Robinson Pangaribuan SE (orangtua dari TERGUGAT II INTERVENSI) dengan PENGUGAT yaitu:
  - a. Robinson Pangaribuan, SE mempunyai Hutang kepada PENGUGAT sebesar Rp. 315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah) dan sebagai objek jaminan hutang adalah sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4458/Jatibening seluas 180 m<sup>2</sup> dengan surat ukur Nomor 352/1998 tanggal 03-09-1998 atas nama Robinson Pangaribuan, SE sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang No. 1 tanggal 10 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Hasri Wulan, S.H;
  - b. Apabila Robinson Pangaribuan, SE tidak dapat membayar hutang sesuai dengan jadwal yang ditentukan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 1 tanggal 10 Desember 2003, maka hak kepemilikan rumah dan tanah Sertifikat Hak Milik No. 4558/Jatibening seluas 180 m<sup>2</sup> akan dialihkan

Halaman 47 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)



kepada Penggugat dengan cara Jual Beli. Jatuh tempo pelunasan pembayaran ditentukan pada bulan April 2004;

c. Karena pada saat jatuh tempo Robinson Pangaribuan, SE tidak dapat melunasi hutangnya, maka Menanti Simanjuntak/PENGGUGAT memaksa Robinson Pangaribuan, SE agar mengosongkan rumah/objek jaminan. Cara-cara intimidasi dilakukan dengan menyuruh orang-orang suruhannya mendatangi rumah tempat tinggal keluarga Robinson Pangaribuan, SE;

d. Setelah melakukan tindakan intimidasi, selanjutnya dilakukan tindakan pengosongan secara paksa dengan mengeluarkan semua barang-barang yang ada di dalam rumah objek jaminan yang dilakukan oleh orang-orang suruhan Menanti Simanjuntak/PENGGUGAT;

e. Selanjutnya Menanti Simanjuntak/PENGGUGAT mengarahkan Robinson Pangaribuan, SE untuk menandatangani Akta Jual Beli No 1 tanggal 06 Februari 2004 yang dibuat oleh Hasri Wulan, S.H, Notaris & PPAT di Kota;

5. Bahwa objek jaminan hutang yang telah dialihkan hak kepemilikannya oleh Menanti Simanjuntak/PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No 1 tanggal 06 Februari 2004 tersebut, berada dalam satu lokasi yang telah dipagari tembok atau satu hamparan dengan sebidang Tanah Darat Milik Adat, seluas 207 m<sup>2</sup>, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825, terletak di Kampung Kemang Rt 00 /04, Jatibening (objek sengketa);

6. Bahwa kedua bidang tanah tersebut berada satu hamparan dan tidak memiliki pagar pembatas dengan tanah dan bangunan sertipikat SHM No. 448/Jatibening seluas 180 m<sup>2</sup> yang sekarang dimiliki oleh Menanti Simanjuntak/PENGGUGAT adalah benar karena kedua bidang tanah tersebut adalah milik Robinson Pangaribuan, SE;

7. Bahwa Robinson Pangaribuan tidak pernah menyerahkan Tanah Milik Adat seluas 207 m<sup>2</sup>, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825 (objek sengketa) untuk dijadikan sebagai objek jaminan hutangnya. (vide: Akta Pengakuan Hutang No. 1 tanggal 10 Desember 2003 yang dibuat oleh Notaris Hasri Wulan, S.H);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tanah Milik Adat seluas 207 m<sup>2</sup>, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825 (objek sengketa) dimiliki Robinson Pangaribuan, SE berdasarkan Akta Jual Beli No. 3560/ PDG/ 1996 tanggal 5 Desember 1996 antara Ny. E. Suhaeni sebagai penjual dan Robinson Pangaribuan sebagai pembeli, yang dibuat oleh Haji Muhyadi selaku PPAT/Camat Pondok Gede. Surat-surat tanah tersebut tidak pernah diserahkan kepada Menanti Simanjuntak/Penggugat;
9. Bahwa fakta hukum yang tertuang Akta Pengakuan Hutang No. 1 tanggal 10 Desember 2003 tidak ada disebutkan sebidang Tanah Darat Milik Adat, seluas 207 m<sup>2</sup>, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825, terletak di Kampung Kemang Rt 00 /04, Jatibening (objek sengketa) dengan Akta Jual Beli No. 3560/ PDG/ 1996 tanggal 5 Desember 1996 dinyatakan sebagai objek jaminan hutang;
10. Bahwa isi Akta Pengakuan Hutang No. 1 tanggal 10 Desember 2003 yang dijadikan sebagai objek jaminan hutang adalah rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 4458 seluas 180 M2 atas nama Robinson Pangaribuan, SE. yang telah diambil alih oleh Menanti Simanjuntak/ Penggugat untuk pelunasan hutang Robinson Pangaribuan, SE.;
11. Bahwa dalil Penggugat yang merasa telah menguasai dan memiliki Tanah Milik Adat seluas 207 m<sup>2</sup>, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825 (tanah kosong) selama 20 tahun berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 1 tanggal 10 Desember 2003 tidak memiliki dasar hukum yang sah atas penguasaan dan kepemilikan tanah tersebut. Dalil Penggugat mengada-ada dan terkesan bermaksud untuk menguasai dan memiliki objek sengketa dengan itikad tidak baik/menyesatkan;
12. Bahwa karena Penggugat menyadari tidak memiliki alas hak yang sah atas Tanah Milik Adat seluas 207 m2, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825, terletak di Kampung Kemang Rt 00 /04, Jatibening (objek sengketa) milik Robinson Pangaribuan, SE, maka Menanti Simanjuntak/Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Robinson Pangaribuan, SE di Pengadilan Negeri Bekasi dalam Perkara Nomor: 113/Pdt.G/2019/PN Bks, tanggal 11 Juni 2019 dengan maksud dan tujuan untuk memiliki objek seketa;

Halaman 49 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)





**13.** Bahwa gugatan yang diajukan Menanti Simanjuntak/Penggugat tidak membuahkan hasil karena tidak memiliki bukti-bukti yang sah atas objek sengketa. Fakta tersebut dapat terlihat di dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Perkara No. 113/Pdt.G/ 2019/PN. Bks tanggal 11 Juni 2019 halaman 11 alinea ke 3 yang berbunyi:

*“Menimbang, bahwa terhadap Petitum Nomor 7 sudah sepatutnya pula untuk ditolak, karena bukti kepemilikan atas tanah sengketa seluas 207 m<sup>2</sup> tersebut hanya berupa fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli dan tidak didukung dengan alat bukti lainnya.....dst nya “*

**14.** Bahwa oleh karena itu adalah tidak benar dalil Penggugat yang mengatakan Robinson Pangaribuan, SE telah menyerahkan surat kepemilikan Tanah Milik Adat seluas 207 m<sup>2</sup>, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825 kepada Menanti Simanjuntak/Penggugat;

**15.** Bahwa fakta tersebut membuktikan Penggugat tidak memiliki alas hak atas tanah objek sengketa dan Tegugat II Intervensi membantah dengan tegas dalil Penggugat yang mengatakan telah menguasai dan memiliki objek sengketa selama 20 tahun;

**16.** Bahwa PENGGUGAT tidak bisa menaikkan haknya atas tanah objek sengketa bukan terhalang karena telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 12519/Jatibening Baru atas nama RONNY PANGARIBUAN, S.E. oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi, melainkan karena PENGGUGAT tidak memiliki alas hak atas tanah objek sengketa sehingga Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut;

**17.** Bahwa fakta yang sebenarnya tanah yang dikuasai dan dimiliki Penggugat adalah tanah Sertipikat Hak Milik No. 4458 seluas 180 m<sup>2</sup> yang letaknya bersebelahan dengan tanah objek sengketa. Kedua bidang tanah tersebut memiliki alas hak yang berbeda meski letaknya satu hamparan dengan tanah SHM No. 4458 seluas 180 m<sup>2</sup> yang dikuasai/dimiliki Penggugat;

**18.** Bahwa bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 4458 seluas 180 m<sup>2</sup> yang sekarang atas nama Menanti Simanjuntak/Penggugat memiliki batas tanah yang jelas sesuai dengan surat ukur/gambar situasi No.352/1998 tanggal 03-09-1998 sebagaimana tercatat dalam sertipikat tanah tersebut.





Oleh sebab itu dalil Penggugat yang mengatakan terjadi tumpang tindih dalam penetapan batas-batas tanah atas sertipikat objek sengketa sangat tidak berdasar;

**19.** Bahwa perbuatan memindahkan hak milik atas tanah yang dilakukan Penggugat atas objek jaminan tanah Sertipikat Hak Milik No. 4458 seluas 180 m<sup>2</sup> yang sekarang atas nama Menanti Simanjuntak/Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli No. 1/2004 tanggal 06 Februari 2004 telah jelas membuktikan, bahwa pengakuan hak atas suatu fakta seseorang berhak (memiliki atau mempunyai) hak atas tanah tidak bisa hanya berdasarkan adanya Akta Pengakuan Hutang;

**20.** Bahwa sekalipun benar -quad non- Tanah Milik Adat seluas 207 m<sup>2</sup>, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825 dengan Akta Jual Beli No. 3560/PDG/ 1996 tanggal 5 Desember 1996 dijadikan jaminan hutang oleh Robinson Pangaribuan kepada PENGGUGAT seharusnya diikuti dengan peralihan hak atas tanah sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) tegas menyatakan bahwa : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

**21.** Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah memiliki dan menguasai "objek sengketa" berdasarkan pada adanya Akta Pengakuan Hutang No. 1 tanggal 10 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Hasri Wulan, S.H., telah membuktikan dengan jelas dan terang, bahwa belum ada peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada Menanti Simanjuntak/Penggugat;

**22.** Bahwa Tergugat II Intervensi adalah salah satu ahli waris almarhum Robinson Pangaribuan, SE yang telah meninggal dunia pada tanggal 24 Januari 2021. Tergugat II Intervensi menguasai hak kepemilikan atas tanah objek sengketa berasal dari pewarisan almarhum Robinson Pangaribuan, SE



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah menjadi pemegang hak tunggal kepemilikan atas Tanah Milik Adat seluas 207 m<sup>2</sup>, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825 dengan Akta Jual Beli No. 3560/ PDG/ 1996 tanggal 5 Desember 1996, berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 284/2021 tanggal 31 Mei 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bekasi Hj. Wiwik Rowiyah Suparno, S.H., M. Kn.;

**23.** Bahwa berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 284/2021 tanggal 31 Mei 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bekasi Hj. Wiwik Rowiyah Suparno, S.H., M.Kn., dan dokumen pendukung lainnya TERGUGAT II INTERVENSI mengajukan permohonan pendaftaran haknya atas Tanah Milik Adat seluas 207 m<sup>2</sup>, Persil No. 22/d.1. Blok 24, Kohir Nomor 825 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 12519/Jatibening Baru, Surat Ukur Nomor 07757/Jatibening Baru/2021, tanggal 17 Desember 2021, luas 203 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga meter persegi) tanggal 13 Januari 2022 atas nama TERGUGAT II INTERVENSI /Ronny Pangaribuan, S.E yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi (TERGUGAT);

**24.** Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening Baru tanggal 13 Januari 2022, Surat Ukur Nomor 07757/Jatibening Baru/2021, tanggal 17 Desember 2021 luas 203 m<sup>2</sup> tersebut 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 serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan alasan-alasan dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, TERGUGAT II INTERVENSI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

**DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN**

Halaman 52 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan keputusan yang diajukan Penggugat.

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 1 Februari 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 1 Februari 2024 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 7 Februari 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 7 Februari 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan dupliknya tertanggal 7 Februari 2024, yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 5 Februari 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dan bukti Elektronik yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/foto kopinya di persidangan yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15, dengan perincian sebagai berikut:

1.	P - 1	:	Surat keberatan administrasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tertanggal 20 September 2023 (fotokopi sesuai asli);
----	-------	---	---

Halaman 53 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.	P - 2	:	Tanda Terima Surat banding administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 11 Oktober 2023 (fotokopi sesuai asli);
3.	P - 3	:	Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 Tanggal 10 Desember 2003 di buat di hadapan Notaris Hasri Wulan, S.H. di Kota Bekasi (fotokopi sesuai fotokopi);
4.	P - 4	:	Akta Jual Beli Nomor 01/2004 tanggal 06 Februari 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Hasri Wulan, S.H. (fotokopi sesuai fotokopi);
5.	P - 5	:	Sertifikat Hak Milik Nomor 12972/Jatibening Baru terbit tanggal 17-10-1998, Surat Ukur No. 8218/2023 tanggal 20-09-2023 Luas 180 m <sup>2</sup> semula SHM No. 4458/Jatibening (fotokopi sesuai fotokopi);
6.	P - 6	:	SPPT PBB Tahun 2023 atas nama Menanti Simanjuntak (fotokopi sesuai asli);
7.	P - 7	:	Surat Keterangan Kepala Kelurahan Nomor: 590-09/Pem/VIII/2023 tanggal 02 Agustus 2023 dari Kelurahan Jatibening Baru Perihal Pemekaran Wilayah (fotokopi sesuai asli);
8.	P - 8	:	Surat Perjanjian Pengakuan Hutang antara Robinson Pangaribuan, SE. dan Menanti Simanjuntak (fotokopi sesuai fotokopi);
9.	P - 9	:	Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996 tanggal 5-12-1996 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Haji Muhyadi wilayah Kecamatan Pondok Gede (fotokopi sesuai fotokopi);
10.	P - 10	:	Putusan Perkara No. 113/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 11 Juni 2019 (fotokopi sesuai salinan resmi);
11.	P - 11	:	Surat keberatan administrasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tertanggal 20 September 2023 (fotokopi sesuai asli);
12.	P - 12	:	Bukti serah terima jaminan berupa SHM No. 12972/Jatibening Baru semula SHM No.4458/Jatibening atas nama Menanti Simanjuntak

Halaman 54 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		:	tanggal 27 Juli 2023 (fotokopi sesuai asli);
13.	P - 13	:	Sertifikat Hak Tanggungan DI 208 No. 11200/2023 atas SHM No. 12972/Jatibening Baru kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Dana Mitra Indonesia di Jakarta Timur (fotokopi sesuai fotokopi);
14.	P - 14	:	Foto-foto lokasi objek SHM No. 12972/Jatibening Baru seluas 180 m <sup>2</sup> atas nama Menanti Simanjuntak dan disamping persis objek sengketa SHM No. 12516/Jatibening Baru seluas 203 m <sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan, SE (fotokopi sesuai fotokopi);
15.	P - 15	:	Surat keberatan administrasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tertanggal 20 September 2023 (fotokopi sesuai asli);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/foto kopinya di persidangan yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-12, dengan perincian sebagai berikut:

1.	T - 1	:	Printout data KKP (Komputerisasi kantor Pertanahan) (Fotokopi sesuai printout);
2.	T - 2	:	Berita Acara Pencarian Warkah dan Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12519 Kelurahan Jatibening Baru Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Nomor: 5230.1/BA-32.75.HP/XI/2023 tanggal 29-11-2023 (fotokopi sesuai asli);
3.	T - 3	:	Buku Tanah Milik Nomor. 12519/Kelurahan Jatibening Baru, Luas 203 M2 atas nama Ronny pangaribuan, SE (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
4.	T - 4	:	Surat Ukur Nomor. 7757/JATIBENINGnBARU/2021, tanggal 17 Desember 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
5.	T - 5	:	Akta Pembagian Hak Bersama Nomor. 284/2021 tanggal 31 Mei 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
6.	T - 6	:	Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor Objek Pajak

Halaman 55 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		32.75.010.012.007.0291.0 Nama Wajib Pajak Dra. Linda Siallagan Cs dan bukti Bayar BPHTB (fotokopi sesuai dengan foto kopi);
7.	T – 7	: Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor Objek Pajak 32.75.010.012.007.0291.0 Nama Wajib Pajak Ronny Pangaribuan (fotokopi sesuai dengan foto kopi);;
8.	T – 8	: Formulir Pendaftaran atas nama Ronny Pangaribuan (fotokopi sesuai dengan asli);
9.	T – 9	: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah atas nama Ronny Pangaribuan, tanggal 18-05-2021 (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
10	T – 10	: SPPT PBB atas nama Robinson Pangaribuan, SE NOP : 32.75.010.012.007.0291.0/Tahun 2021, Letak Objek Pajak Jatibening Baru, Pondok Gede (foto kopi sesuai dengan foto kopi) ;
11	T – 11	: Surat Pernyataan Waris tanggal 10-05-2021 atas nama Pewaris (Alm) Robinson Pangaribuan, SE. Ahli Waris; 1. Linda Siallagan ; 2. Ronny Pangaribuan, SE ; 3. Lydia Pangaribuan, S.Sos ; 4. Lyonita Pangaribuan ; 5. Liana Vitaloka Pangaribuan ; Register Nomor. 100-389/KC.PG, Kecamatan Pondok Gede, Tanggal 24-05-2021 (foto kopi sesuai dengan foto kopi) ;
12	T – 12	: 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 menjadi Objek Sengketa di Lembaga Peradilan (foto kopi sesuai dengan foto kopi) ;

Halaman 56 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG





Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/foto kopinya di persidangan yang diberi tanda T II Int -1 sampai dengan T II Int -21 E, dengan perincian sebagai berikut:

1.	T II Int – 1	:	Sertifikat Hak Milik Nomor 12519/Jatibening Baru tanggal 13-01-2022, Surat Ukur No. 07757/Jatibening Baru/2021 tanggal 17-12-2021 luas 203 m <sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan, SE. (fotokopi sesuai asli);
2.	T II Int – 2	:	PBB tahun 2023 atas nama Ronny Pangaribuan (fotokopi sesuai asli);
3.	T II Int – 3	:	Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 284/2021 tanggal 31 Mei 2021 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT) Kota Bekasi Hj. Wiwik R. Suparno, S.H.,M.Kn. (fotokopi sesuai asli);
4.	T II Int – 4	:	Kutipan Akta Kematian Robinson Pangaribuan Nomor: 3275-KM-16062023-0049 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi tanggal 16 Juni 2023 (fotokopi sesuai asli);
5.	T II Int – 5	:	Surat Keterangan Kematian atas nama Robinson Pangaribuan yang dikeluarkan oleh RS. Cahya Kawaluyan pada tanggal 24 Januari 2021 (fotokopi sesuai asli);
6.	T II Int – 6	:	Surat pernyataan waris dari para ahli waris almarhum Robinson Pangaribuan tertanggal 11 Mei 2021 (fotokopi sesuai asli);
7.	T II Int – 7	:	Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ronny Pangaribuan dengan NIK: 3275082709800021 (fotokopi sesuai asli);
8.	T II Int - 8	:	Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Robinson Pangaribuan, SE sebagai Kepala Keluarga yang dikeluarkan Kantor Camat Pondok Gede pada tanggal 10-08-2005 (fotokopi sesuai asli);
9.	T II Int – 9	:	Fotokopi Kartu Keluarga atas nama dra. Linda Siallagan sebagai Kepala Keluarga (fotokopi sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		asli);
10.	T II Int – 10	: Putusan Perkara Perdata Nomor: 113/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 11 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan salinan putusan);
11.	T II Int – 11	: Putusan Perkara Perdata Nomor: 113/Pdt.Plw/2019/PN Bks tanggal 30 November 2023 (fotokopi sesuai dengan salinan putusan);
12.	T II Int-12	: Akta Jual Beli No. 3560/PDG/1996 tanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai fotokopi);
13.	T II Int-13	: Girik tanah atas nama Ny. E. Suhaemi, tanah milik adat seluas 207 m <sup>2</sup> , Persil No. 22/d.1 Blok 24, Kohir No. 825 Kel. Jatibening, Kec. Pondok Gede, Bekasi. Dahulu Girik No. 112 atas nama Suwardjo (fotokopi sesuai fotokopi);
14.	T II Int-14	: Tanda terima dokumen Nomor Berkas Permohonan 157253/2021 atas nama Ronny Pangaribuan, S.E. Tanda Terima dokumen dicetak/print tanggal 1 Juli 2022 (fotokopi sesuai fotokopi);
15.	T II Int-15	: Surat Keterangan Persetujuan Pengukuran Tanah (fotokopi sesuai asli);
16.	T II Int-16	: Tanda Terima No. Bukti Penyerahan 5992 Sertifikat Hak Milik No. 12519/Jatibening Baru atas nama Ronny Pangaribuan yang terletak di Jalan Danau Batur Komp. Marna Putra Blok B No. 45 RT. 004 RW. 07 Jatibening Baru, Pondok Gede, Bekasi. Tanda Terima dicetak/print tanggal 1 Juli 2022 (fotokopi sesuai fotokopi);
17.	T II Int-17	: Buku daftar BPHTB Programn PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) Kelurahan Jatibening Baru tahun 2021 Nomor 2608 atas nama Ronny Pangaribuan (fotokopi sesuai asli);
18.	T II Int-18	: Surat Panggilan atas nama Rony Pangaribuan sebagai saksi untuk menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 23 Desember 2004 (fotokopi sesuai asli);

Halaman 58 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19.	T II Int-19	:	Surat Panggilan atas nama Sri Setianingsih sebagai saksi untuk menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 23 Desember 2004 (fotokopi sesuai asli);
20.	T II Int-20	:	Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPDBPHTB) atas nama Ronny Pangaribuan sebesar Rp. 16.709.400,- yang dibayarkan pada tanggal 28 Mei 2021 (fotokopi dari scan);
21.	T II Int-21 A	:	PBB 2013 atas nama Robinson Pangaribuan, SE (orang tua Tergugat II Intervensi) dengan objek pajak terdiri dari tanah seluas 207 m <sup>2</sup> dan bangunan garasi seluas 48 m <sup>2</sup> yang terletak di Jalan D. Batur Komp. Marna Putra Blok B No. 45 RT. 004 RW. 07 Jatibening Baru, Pondok Gede, Bekasi (fotokopi dari asli);
	T II Int-21 B	:	PBB 2017 atas nama Robinson Pangaribuan, SE (orang tua Tergugat II Intervensi) dengan objek pajak terdiri dari tanah seluas 207 m <sup>2</sup> dan bangunan garasi seluas 48 m <sup>2</sup> yang terletak di Jalan D. Batur Komp. Marna Putra Blok B No. 45 RT. 004 RW. 07 Jatibening Baru, Pondok Gede, Bekasi (fotokopi sesuai asli);
	T II Int-21 C	:	PBB 2018 atas nama Robinson Pangaribuan, SE (orang tua Tergugat II Intervensi) dengan objek pajak terdiri dari tanah seluas 207 m <sup>2</sup> dan bangunan garasi seluas 48 m <sup>2</sup> yang terletak di Jalan D. Batur Komp. Marna Putra Blok B No. 45 RT. 004 RW. 07 Jatibening Baru, Pondok Gede, Bekasi (fotokopi sesuai asli);
	T II Int-21 D	:	PBB 2020 atas nama Robinson Pangaribuan, SE (orang tua Tergugat II Intervensi) dengan objek pajak terdiri dari tanah seluas 207 m <sup>2</sup> dan bangunan garasi seluas 48 m <sup>2</sup> yang terletak di Jalan D. Batur Komp. Marna Putra Blok B No. 45 RT. 004 RW. 07 Jatibening Baru, Pondok Gede, Bekasi (fotokopi sesuai asli);
	T II Int-21 E	:	PBB 2021 atas nama Robinson Pangaribuan, SE

Halaman 59 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		(orang tua Tergugat II Intervensi) dengan objek pajak terdiri dari tanah seluas 207 m <sup>2</sup> dan bangunan garasi seluas 48 m <sup>2</sup> yang terletak di Jalan D. Batur Komp. Marna Putra Blok B No. 45 RT. 004 RW. 07 Jatibening Baru, Pondok Gede, Bekasi (fotokopi sesuai asli);
--	--	---

Bahwa pada hari Senin tanggal 04 Maret 2024 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa yaitu di Komplek Marnaputra Jalan Danau Batur No. 47 RT. 004 RW. 007 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, guna melihat fakta fisik dari objek sengketa yang mana diperoleh keterangan dan fakta-fakta yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang selengkapnya keterangan saksi tersebut tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini, adapun pokok-pokok keterangan saksi-saksi tersebut, sebagai berikut:

1. Saksi ke-1 (satu), bernama **Binsar Nainggolan**, pada pokoknya saksi menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah orang yang menempati rumah yang ada dilokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa selama kurang lebih 10 tahun menempati rumah yang ada dilokasi objek sengketa, saksi merasa tidak pernah ada gangguan, baru ditahun 2021 bulan Juni Pihak Ronny Pangaribuan datang untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa saksi menerangkan sempat diadakan pertemuan yang dihadiri oleh Ronny Pangaribuan, Menanti Simanjuntak, Pak RT, Saksi-saksi dan Babinsa, tapi dari pertemuan tersebut tidak ada kesepakatan yang dicapai;
- Bahwa saksi menerangkan yang dibahas saat pertemuan tersebut hanya masalah hutang piutang antara Robinson Pangaribuan dengan Menanti Simanjuntak;

Halaman 60 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan lokasi objek sengketa dari awal saksi menempati tidak ada perubahan sampai saat ini;

2. Saksi ke-2 (dua), bernama **Posma Robert Simanjuntak**, pada pokoknya saksi menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan Robinson Pangaribuan ingkar janji terhadap Menanti Simanjuntak terkait pinjaman berbatas waktu antara mereka;
- Bahwa saksi menerangkan untuk proses pensertipikatan yang saksi tahu Binsar Nainggolan yang menempati rumah yang ada dilokasi objek sengketa tidak mau tandatangan terkait batas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat II Intervensi selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang selengkapanya keterangan saksi tersebut tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini, adapun pokok-pokok keterangan saksi-saksi tersebut, sebagai berikut:

1. Saksi ke-1 (satu), bernama **Faisal**, pada pokoknya saksi menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah Ketua RW dilokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa Ronny Pangaribuan mengikuti program PTSL untuk penerbitan sertipikat;
- Bahwa saksi menerangkan syarat-syarat yang dilampirkan oleh Ronny Pangaribuan untuk mendaftarkan dalam program PTSL tidak bermasalah, karena jika bermasalah pihak Pokmas akan memberhentikan prosesnya;
- Bahwa saksi menerangkan berdasarkan versi Pak Menanti Simanjuntak hutangnya Pak Robinson Pangaribuan itu belum lunas dengan tanah dan rumah tersebut jadi tanah yang 207 m<sup>2</sup> itu masih jadi agunannya;
- Bahwa saksi menerangkan Pak Menanti pernah mendatangi saksi untuk keperluan penerbitan PBB tanah kosong yang ada dilokasi objek sengketa tapi ditolak karena menurut saksi berdasarkan data tanah tersebut milik Ibu Linda Siallagan istri Robinson Pangaribuan;

Halaman 61 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi ke-2 (dua), bernama **Kemad Sadeli**, pada pokoknya saksi menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan Program PTSL itu dimulai 20 Januari 2020;
- Bahwa saksi menerangkan Program PTSL itu pertama disampaikan ke RW lalu ke RT nanti oleh RT akan disampaikan kemasyarakat khususnya warga;
- Bahwa saksi menerangkan berkas-berkas yang harus disiapkan untuk Program PTSL itu AJB atau Girik, Fotokopi KTP atau KK dan BPHTB;
- Bahwa saksi menerangkan jika persyaratan tidak lengkap maka permohonan PTSL akan ditolak;

3. Saksi ke-3 (tiga), bernama **Anton Siallagan**, pada pokoknya saksi menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan bulan Mei 2004 keluarga Pangaribuan tiap hari ada gangguan atau terror yang dilakukan oleh pihak tertentu;
- Bahwa saksi menerangkan saksi tidak pernah bertemu dengan orang yang meneror keluarga Pangaribuan tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan menurut keluarga Pangaribuan dengan jumlah hutang yang sekian yaitu Rp. 315 juta rupiah, dan diganti dengan rumah tersebut, lalu kunci rumah mereka serahkan, hutang lunas lalu mereka pindah kerumah yang dibelakang;
- Bahwa saksi menerangkan saksi hanya tahu kalau Robinson Pangaribuan pernah bercerita kalau beliau punya hutang kepada Menanti Simanjuntak, itu saja;

Bahwa setelah diberi kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan saksi atau Ahlinya namun Tergugat tidak mengajukan saksi maupun Ahlinya dalam persidangan ini serta tidak menggunakan kesempatan yang telah diberikan kepadanya;

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 24 April 2024 yang disampaikan melalui bagian Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 24 April 2024, yang isi

Halaman 62 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa Tergugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 25 April 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 25 April 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 25 April 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 24 April 2024, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana selengkapnya telah diuraikan dalam bagian "Tentang Duduk Sengketa" Putusan ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru, tanggal 13 Januari 2022, surat ukur nomor 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan S.E. ( Vide Bukti T.3, T II Int.1);

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 21 Desember 2023 dan Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban tertanggal 18 Januari 2024 yang di dalamnya memuat Eksepsi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 1 Februari 2024, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 7 Februari 2024, baik Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi juga

Halaman 63 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

telah mengajukan bukti dan saksi selengkapnya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi didalam Jawabannya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat adalah:

1. Gugatan Penggugat mengandung kekacauan dan ketidakjelasan (Obscuur Libels).
2. Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum didalam mengajukan gugatan (Legal Standing).
3. Gugatan Penggugat menyangkut sengketa hak, bukan sengketa administrasi sehingga harus diajukan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri.

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi adalah:

1. Gugatan Penggugat salah Alamat karena bukan merupakan Objek Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara.
2. Gugatan Penggugat sudah lewat waktu (Daluarsa).
3. Gugatan Penggugat merupakan Objek Perdata, sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi, menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat ke tiga dan eksepsi Tergugat II Intervensi pertama dan ketiga adalah eksepsi tentang kompetensi absolut (kewenangan mengadili pengadilan) sedangkan eksepsi Tergugat pertama dan kedua sebagaimana juga eksepsi Tergugat II Intervensi kedua merupakan eksepsi lain yang dapat diputus bersamaan pokok perkaranya sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 64 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan eksepsi lain terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tentang kewenangan mengadili pengadilan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

- (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 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 berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, mengatur ada tiga eksepsi yang dapat diajukan, *pertama* eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu, *kedua* eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pemeriksaan pokok sengketa dan *ketiga* eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan sebagai berikut:

*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;*

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai pengertian Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 50 tersebut di atas diatur dalam Pasal 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

*"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

Menimbang, bahwa berdasarkan batasan formal Sengketa Tata Usaha Negara tersebut, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi unsur penting dari suatu Sengketa Tata Usaha Negara adalah sekurang-kurangnya memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif sebagai berikut:

1. Objek dari sengketanya haruslah selalu berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
2. Subjek dari sengketanya haruslah selalu berhadapan antara orang atau Badan Hukum Perdata (selaku pihak Para Penggugat) dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (selaku pihak Tergugat);
3. Sifat sengketanya haruslah selalu persoalan hukum dalam ranah Tata Usaha Negara yang berupa perbedaan pendapat mengenai penerapan Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara) mengenai diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan objek sengketa.

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi objek sengketa dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 angka 9 UU Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu: *"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";*

Halaman 66 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam Perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru, tanggal 13 Januari 2022, surat ukur nomor 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan S.E. ( Vide Bukti T.3, T II Int.1);

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana rumusan dalam Pasal 1 angka 9 tersebut apabila dihubungkan dengan Objek Sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi unsur-unsur sebagai suatu Penetapan tertulis, yang dikeluarkan oleh Ketua Panitia Adjudikasi atas nama Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, yang mengandung isi suatu tindakan dalam lingkup hukum administrasi negara, yang penerbitannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Pertanahan diantaranya didasarkan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang bersifat konkret karena nyata adanya, bersifat individual karena jelas ditujukan Kepada seseorang dalam hal ini Ronny Pangaribuan, SE (Tergugat II Intervensi) dan final yaitu tidak memerlukan persetujuan pejabat atasan atau instansi lain lagi serta telah pula menimbulkan akibat hukum yaitu sebagai legalitas didalam penguasaan suatu bidang tanah, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Objek Sengketa telah memenuhi seluruh unsur kumulatif sebagai suatu keputusan tata usaha negara seperti diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Objek Sengketa a quo adalah Objek Sengketa Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang Mengadili Perkara a quo, khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung

Halaman 67 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan Objek Sengketa berada di dalam wilayah Hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut pendapat Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat ke tiga dan eksepsi Tergugat II Intervensi pertama dan ketiga yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang, memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi lain dari Tergugat baik mengenai eksepsi Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libels), maupun eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan (Legal Standing) didalam mengajukan gugatan dengan pertimbangan sebagai berikut ;

## 1. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libels)

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim menilai bahwa Kriteria gugatan tidak jelas atau kabur dalam Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara adalah tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal mana pada gugatan Penggugat telah jelas subyeknya yaitu Penggugat dalam hal ini Menanti Simanjuntak dan Tergugat juga telah jelas, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai pejabat tata usaha Negara yang mengeluarkan/menerbitkan objek sengketa alasan pengajuan gugatan dan petitum yang dimintakan dalam gugatan juga telah jelas termuat dalam gugatan, oleh karenanya fundamentum petendi/objectum litis perkara a quo adalah Sengketa Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan tentang gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libels);

## 2. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan (Legal

Halaman 68 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG





Standing)

Menimbang bahwa menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negaradapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";

Menimbang, bahwa penggugat adalah subjek hukum yaitu seseorang yang merasa dirugikan dengan terbitnya objek sengketa karena Penggugat telah menempati dan menguasai tanah objek sengketa, sehingga kepentingan dan hak hukumnya dirugikan dengan terbitnya objek sengketa sebagaimana dalil gugatannya, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa dengan menghubungkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) tersebut diatas dengan posisi Penggugat yang merasa dirugikan kepentingan nya dengan terbitkan objek sengketa sehingga mengajukan gugatan, menurut pendapat Majelis Hakim Penggugat mempunyai kepentingan dan kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan, sehingga beralasan hukum terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (Legal Standing) dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi lain dari Tergugat II Intervensi yaitu tentang gugatan Penggugat sudah lewat waktu (daluarsa) didalam mengajukan gugatan dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Halaman 69 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menentukan : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari dihitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, diatur mengenai : “Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administrasi kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan”;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan upaya administrasi Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, yang mengatur sebagai berikut :

Pasal 2 ayat (1) : Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;

Pasal 5 ayat (1) : Tenggang waktu Pengajuan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan Puluh) hari sejak keputusan atas Upaya Administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani Penyelesaian Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh objek sengketa, Dimana Penggugat baru mengetahui keberadaan Objek Sengketa pada tanggal 15 Agustus 2023 pada saat memperoleh surat Daftar Tambahan Bukti Pelawan dalam Perkara Nomor 113/Pdt.Plw/2023/PN.Bks (vide gugatan halaman 6 dan bukti P-15), selanjutnya Penggugat telah melakukan upaya administrative yakni dengan cara menyampaikan surat keberatan kepada Tergugat tertanggal 20

Halaman 70 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

September 2023 (vide bukti P-1), Penggugat juga telah mengajukan upaya administrasi berupa banding administrasi kepada Kakanwil BPN Propinsi Jawa Barat, selanjutnya gugatan diajukan pada tanggal 31 Oktober 2023 dan terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Oktober 2023 dengan Register perkara Nomor 128/G/2023/PTUN-BDG;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan diberikan waktu menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

Menimbang, bahwa berdasarkan perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan diatas dihubungkan dengan tanggal didaftarkanya Gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Oktober 2023, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat belum melampaui tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Mencermati hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) tidak beralasan hukum dan oleh karenanya dinyatakan tidak diterima ;

-----Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat maupun eksepsi Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan tentang Pokok Perkaranya dengan pertimbangan sebagai berikut :

### **DALAM POKOK PERKARA ;**

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab dalam persidangan antara Penggugat dengan Tergugat serta Tergugat II Intervensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi inti pokok permasalahan dalam sengketa a quo yang harus diuji kebenarannya sebagaimana tujuan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dihubungkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang

Halaman 71 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah apakah penerbitan obyek sengketa a quo oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga harus dipertahankan atau sebaliknya telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan di atas, Majelis Hakim akan menguji permasalahan hukum apakah Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa a quo atau tidak? dan apakah Penerbitan objek sengketa a quo oleh Tergugat telah memenuhi persyaratan dari segi prosedural dan/atau segi substansial ? :

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum diatas guna menguji dan menilai segi kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa, Majelis Hakim akan mendasarkan pada fakta hukum berkaitan dengan objek sengketa a quo:

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim meneliti gugatan, jawaban, replik dan duplik para pihak serta meneliti bukti surat para pihak dan mendengar keterangan saksi serta keterangan para pihak dipersidangan dan telah pula membaca kesimpulan para pihak maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Tanah Objek Sengketa didapatkan berdasarkan Jual Beli berdasarkan akta jual beli No. 3560/PDG/1996, sebagai Penjual Ny E Suhaeni dan Robinson Pangaribuan, Bsc (Orang Tua Tergugat II Intervensi) sebagai pembeli (vide bukti P-9, T II Int-12);
2. Bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Perjanjian Pengakuan Hutang disebutkan bahwa selain HM No 4458 seluas 180 M2, tanah kosong yang kemudian menjadi objek sengketa juga menjadi Jaminan terhadap hutang piutang antara Penggugat (menanti Simanjuntak) dengan orang tua Tergugat II Intervensi (Robinson Pangaribuan), dan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat (vide

Halaman 72 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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)



bukti P-7 dan Berita Acara Sidang Lapangan pada hari Senin, tanggal 4 Maret 2024);

3. Bahwa sampai saat ini terkait penyelesaian hutang piutang sebesar Rp. 315.000.000,- belum terdapat titik temu dimana Penggugat beranggapan hutang belum terbayar lunas sementara Tergugat II Intervensi menganggap sudah terlunasi dengan sudah diserahkannya Hak Milik NO 4458 beserta bangunan yang ada diatasnya (Vide bukti Pengakuan Para Pihak, Keterangan Saksi Binsar Nainggolan, Keterangan Saksi Posma Robert Simanjuntak, Keterangan Saksi Faisal);

4. Bahwa terbitnya Objek Sengketa dilakukan Tergugat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (vide bukti T-3, T II Int-1)

5. Bahwa berdasarkan bukti T-9 berupa Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh Ronny Pangaribuan (Tergugat II Intervensi) yang merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi didalam proses penerbitan Objek Sengketa dimana di point 1,2,dan 3 surat dimaksud, disebutkan bahwa Ronny Pangaribuan (Tergugat II Intervensi) menyebutkan menguasai/memiliki secara fisik dan terus menerus, Tidak dijadikan Jaminan Sesuatu Hutang, dan Tidak dalam keadaan sengketa atau keberatan dari pihak manapun;

6. Bahwa sebagai kelengkapan dari bukti Surat terkait prosedur penerbitan Objek Sengketa, Tergugat telah menghadirkan bukti T-1 s/d bukti T-11;

7. Bahwa salah satu petunjuk yang dipakai/dijadikan dasar oleh Tergugat didalam penerbitan Objek Sengketa adalah adanya pembagian hak bersama sebagaimana tercatat didalam surat Keputusan Objek Sengketa (vide bukti T-3, T II Int-1, T-11);

8. Bahwa Majelis Hakim telah melakukan Persidangan Setempat dilokasi objek Sengketa pada hari Senin tanggal 4 Maret 2024, dimana didapatkan fakta bahwa baik rumah yang berada disamping Objek Sengketa dengan Tanah Objek Sengketa merupakan satu

Halaman 73 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hamparan yang sama, dengan kondisi fisik pagar yang sama dan menyatu dengan pagar rumah yang dikuasai oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan hal tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai segi kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo untuk menjawab permasalahan hukum apakah Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa a quo atau tidak?

Menimbang, bahwa untuk menguji kewenangan diatur didalam Pasal 10 dan Pasal 15 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu yang menyatakan :

Pasal 10 : "Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum ".

Pasal 15 : "Buku Tanah, Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah secara sporadik ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan".

Menimbang bahwa khusus program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pelaksanaan secara teknis diatur didalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dimana ditentukan Pasal 14 ayat (2) huruf h disebutkan bahwa Tugas dan wewenang Ketua Panitia Adjudikasi meliputi : a...dst.. h. atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani Buku Tanah dan Sertipikat;

Menimbang, bahwa yang menandatangani Objek Sengketa adalah Ketua Panitia Adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, sehingga jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut diatas, penerbitan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat sudah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki sebagaimana diatur di dalam peraturan

Halaman 74 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

perundang-undangan, sehingga menurut Majelis Hakim tidak terdapat cacat kewenangan di dalam penerbitan Objek Sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penerbitan Objek sengketa a quo oleh Tergugat apakah telah memenuhi persyaratan dari segi prosedural dan/atau substansial ?;

Menimbang bahwa ketentuan mengenai prosedur dan/atau substansi penerbitan objek Sengketa Majelis Hakim akan mempedomani berdasarkan Ketentuan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menyatakan :

## **Ayat (4) Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan :**

- a. Perencanaan;
- b. Penetapan Lokasi;
- c. Persiapan;
- d. Pembentukan dan Penetapan Panitia Adjudikasi PTSL dan Satuan Tugas;
- e. Penyuluhan;
- f. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis;
- g. **Penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak;**
- h. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta pengesahannya;
- i. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak;
- j. Pembukuan Hak;
- k. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah;
- l. Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil kegiatan; dan
- m. Pelaporan;

Menimbang, bahwa selanjutnya di ketentuan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Halaman 75 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan :

## **Panitia adjudikasi PTSL mempunyai tugas :**

- a. Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL;
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada diwilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. **Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;**
- e. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- f. **Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;**
- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kantor Pertanahan; dan
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan Hasil Pelaksanaan dan Satgas Yuridis;

Menimbang, Bahwa berdasarkan bukti T-9 berupa Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh Ronny Pangaribuan (Tergugat II Intervensi) yang merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi didalam proses penerbitan Objek Sengketa Dimana di point 1,2,dan 3 surat dimaksud,

Halaman 76 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan bahwa Ronny Pangaribuan (Tergugat II Intervensi) menyebutkan menguasai/memiliki secara fisik dan terus menerus, Tidak dijadikan Jaminan Sesuatu Hutang, dan Tidak dalam keadaan sengketa atau keberatan dari pihak manapun, dimana bukti ini merupakan prasyarat yang harus dipenuhi oleh Pemohon dalam hal ini Ronny Pangaribuan (Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (4) huruf g Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dihubungkan dengan bukti Tergugat terutama bukti T-1 berupa printout data komputerisasi kantor pertanahan, menurut pendapat Majelis Hakim tahapan pelaksanaan PTSL tidak dilakukan sesuai tahapan sebagaimana diatur didalam peraturan perundangan-undangan dan terkesan asal-asalan, hal ini terlihat dari data-data yang kosong/data tidak diisi sesuai blankonya namun tetap diproses ke tahapan selanjutnya;

Menimbang, bahwa selain daripada hal tersebut diatas, jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) huruf d dan huruf f Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Panitia Adjudikasi ternyata terbukti tidak melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana mestinya sesuai peraturan perundang-undangan, seharusnya dengan kondisi demikian dimana masih banyak terdapat persoalan secara fisik dilapangan, masih terdapat sengketa dan tanah yang dimohonkan termasuk jaminan hutang, serta penguasaan fisik juga tidak dikuasai oleh pemohon (Ronny Pangaribuan), sesuai tugasnya seharusnya Panitia adjudikasi terlebih dahulu ***memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah serta memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan***, ketika hal ini telah dapat diselesaikan baru Panita Adjudikasi bisa meneruskan ke proses selanjutnya sehingga Objek Sengketa bisa diterbitkan, menurut pendapat Majelis Hakim apabila Panitia Adjudikasi melaksanakan tugas sesuai yang diatur didalam peraturan perundang-undangan maka seyogyanya permohonan tersebut ditunda

Halaman 77 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

terlebih dahulu prosesnya, sambil memastikan kembali apakah diatas tanah yang dimohonkan sudah tidak terdapat lagi persoalan, sehingga tidak mengganggu proses penerbitan sertifikatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan baik Ketentuan ketentuan Pasal 4 ayat (4) huruf g dan ketentuan Pasal 14 ayat (1) huruf d dan f Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, menurut pendapat Majelis Hakim Tergugat didalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan, sehingga didalam penerbitan objek sengketa terdapat cacat secara prosedur dan/atau substansial.

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga menilai bahwa proses penerbitan objek sengketa juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kepastian hukum dan asas kecermatan karena Tergugat sudah tidak cermat di dalam menelaah dan melakukan pemeriksaan terhadap data fisik maupun data yuridis, serta Tergugat tidak mengikuti prosedur pengaturan perundang-undangan yang sudah mengatur terhadap proses penerbitan sertifikat hak milik melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Tergugat seharusnya tidak sampai memproses lebih lanjut penerbitan objek sengketa tersebut atau setidaknya memastikan kembali kelengkapan data fisik maupun data yuridis serta melakukan croscek dilapangan, sehingga seharusnya tidak sampai memproses sampai diterbitkannya Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa a quo secara procedural dan/atau substansial telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa dalam perkara ini oleh Tergugat ternyata secara procedural dan/atau substansial telah

Halaman 78 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

melanggar Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat terbukti kebenarannya, dan sebaliknya dalil-dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak terbukti kebenarannya dan oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan batal surat keputusan objek sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karena surat keputusan objek sengketa telah dinyatakan batal maka cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa ;

Menimbang bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim, maka Tergugat dan Tergugat II Intervensi merupakan pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan di dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan Objek Sengketa menurut pendapat Majelis Hakim dengan mempertimbangkan fakta yang ada dihubungkan juga dengan kondisi fisik lapangan dimana tanah objek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat maka tidak terdapat keadaan yang mendesak yang mengharuskan ditundanya Objek Sengketa, oleh karenanya beralasan hukum terhadap permohonan penundaan yang dimintakan oleh Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah untuk mengambil Putusan ini, Majelis Hakim telah bermusyawarah secara bulat tanpa adanya suatu perbedaan pendapat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa terhadap dalil-dalil Para Pihak dan bukti-bukti surat, keterangan pihak dan keterangan saksi-saksi yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, dianggap tidak ada relevansinya dengan sengketa a quo dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan, namun

Halaman 79 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

tetap termuat dalam berita acara persidangan yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkan Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Mengingat, Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM PENUNDAAN

- Menolak permohonan penggugat untuk penundaan pelaksanaan Objek Sengketa

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Batal Sertipikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru,tanggal 13 januari 2022, surat ukur nomor 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan S.E.;

Halaman 80 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/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

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No.12519/Jatibening Baru,tanggal 13 januari 2022, surat ukur nomor 07757/Jatibening baru/2021, tanggal 17-12-2021, Luas 203 m<sup>2</sup> atas nama Ronny Pangaribuan S.E.;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.248.000,- (Sepuluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Senin tanggal 6 Mei 2024 oleh kami, SYAFAAT, S.H., M.H., M.M., selaku Hakim Ketua Majelis GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H., dan YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Selasa tanggal 7 Mei 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh HENNY Br. SITUMORANG, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan oleh Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

TTD

TTD

**GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H.**

**SYAFAAT., S.H., M.H., M.M.**

Halaman 81 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



TTD

**YUSTIKA HARDWIANDITA, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

TTD

**HENNY Br. SITUMORANG, SH.**

Rincian biaya perkara Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG:

- |    |                      |   |                |
|----|----------------------|---|----------------|
| 1. | Pendaftaran Gugatan  | : | Rp.            |
|    |                      |   | 30.000,00      |
| 2. | ATK dan Penjilidan   | : | Rp. 255.000,00 |
| 3. | Pangilan-pangilan    | : | Rp. 100.000,00 |
| 4. | Pemeriksaan Setempat | : | Rp.            |
|    |                      |   | 9.793.000,00   |
| 5. | PNBP Panggilan       | : | Rp. 30.000,00  |
| 6. | Redaksi              | : | Rp. 10.000,00  |
| 7. | Leges                | : | Rp. 10.000,00  |
| 8. | Materai Penetapan    | : | Rp. 10.000,00  |

Halaman **82** dari **83** halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG



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

9. Materai : Rp. 10.000,00 +

Jumlah : Rp. 10.248.000,00  
(sepuluh juta dua ratus empat puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 83 dari 83 halaman Putusan Nomor: 128/G/2023/PTUN.BDG