



PUTUSAN
Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, yang diselenggarakan secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

DR. EDDY WIRAWAN, S.H., kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Dakota Raya Nomor 40, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, Pekerjaan Pengacara;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Yufendi Yuhiandi, S.H.;
2. H. Dullah Sudarso, S.H.;
3. Edward Edison Gultom, S.H.;

Semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum YUFENDI YUHIANDI, S.H, Dr. EDDY WIRAWAN, S.H. & REKAN, alamat kantor di Jalan Alkateri Nomor 6 Lt.2, Kota Bandung, domisili elektronik: edgultom@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2024;

Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT;**

LAWAN :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUBANG, Tempat kedudukan di Jalan Mayjen. Sutoyo Siswomiharjo Nomor 44 Karanganyar, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat 41211;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Nama : Ilman Jujun Permana, S.Si.T.
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.
2. Nama : Indah Septiasari, S.Tr.

Halaman 1 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Koordinator Substansi Sengketa, Konflik dan Perkara.

3. Nama : Boy Indrawan, A.Md.

Jabatan : Koordinator Substansi Pengendalian.

4. Nama : Ajun Juana

Jabatan : Pengadministrasi Umum.

5. Nama : Dedi Heryadi, A.Md.

Jabatan : PPNPN Pengendalian dan Penangan Sengketa.

Semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan ASN dan PPNPN pada Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, alamat Jalan Mayjen Sutoyo S. No. 44 Subang, domisili elektronik: ppssubang8@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:7/SKu-32.13.MP.02.01/VII/2024 tanggal 21 Agustus 2024;

Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 96/PEN-DIS/2024/PTUN.BDG tanggal 18 Juli 2024 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 96/PEN-MH/2024/PTUN.BDG tanggal 18 Juli 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 96/PEN-PPJS/2024/PTUN.BDG tanggal 18 Juli 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 96/PEN-PP/2024/PTUN.BDG tanggal 18 Juli 2024 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 96/PEN-HS/2024/PTUN.BDG tanggal 22 Agustus 2024 tentang Penentuan Hari Persidangan Pertama;
6. Telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah bagian objek sengketa pada hari Selasa, tanggal 5 November 2024;

Halaman 2 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



7. Telah membaca berkas perkara, mendengarkan keterangan dari para pihak di Persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 15 Juli 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 18 Juli 2024 dan telah diperbaiki pada tanggal 22 Agustus 2024, dengan Register Perkara Nomor : 96/G/2024/PTUN.BDG telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. OBJEK PERKARA / GUGATAN:

- 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 871/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 967/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI;
- 2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA;

II. KEWENANGAN MENGADILI.

1. Bahwa menurut ketentuan Pasal 47 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;
2. Bahwa sengketa Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara adalah :

Halaman 3 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



“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.”

3. Bahwa menurut ketentuan Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa : **“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”**

4. Bahwa menurut ketentuan Pasal 50 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa **“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha di tingkat pertama;”**

5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 54 Ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas

Halaman 4 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa : ***“gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan TERGUGAT;”***

6. Bahwa menurut ketentuan Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa : ***“Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara jika seluruh upaya administrasi telah digunakan”;***

7. Bahwa oleh karena TERGUGAT dalam perkara ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, yang berkedudukan di Jalan Mayjen Sutoyo Siswomiharjo No. 44 Karanganyar, Kecamatan Subang Kabupaten Subang yang berada di wilayah hukum (Yurisdiksi) Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Tata Usaha Negara *a quo* di tingkat pertama adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

8. Bahwa dengan demikian, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan perkara Tata Usaha Negara (Pertanahan) ini di tingkat pertama;

III. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN/UPAYA ADMINISTRATIF;

Halaman 5 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



1. Bahwa terhadap sengketa *a quo*, PENGGUGAT telah melakukan upaya administrasi dengan mengajukan Surat Pengaduan Dan Keberatan kepada TERGUGAT sebanyak 2 (dua) kali, yakni yang pertama, pada tanggal 13 September 2023 dan yang ke dua pada tanggal 24 Oktober 2023;
2. Bahwa TERGUGAT sudah memberikan jawaban atas Surat Pengaduan Dan Keberatan dari PENGGUGAT dengan membuat dan menyampaikan surat tertanggal 26 Oktober 2023, Nomor : 2982/Und-32.13.PPS.02.01/X/2023, Perihal Undangan Klarifikasi;
3. Bahwa kemudian PENGGUGAT pada tanggal 02 November 2023 telah hadir memenuhi undangan TERGUGAT tersebut di Ruang Mediasi Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Subang. Pertemuan Klarifikasi tersebut dipimpin oleh Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Subang. Namun sangat disayangkan bahwa sampai gugatan ini diajukan, TERGUGAT tidak pernah melanjutkan proses Klarifikasi/Mediasi tersebut, walau PENGGUGAT sudah mengingatkan dengan mengirimkan surat tertanggal 30 Nopember 2023, Perihal Tindak Lanjut Klarifikasi;
4. Bahwa bila merujuk pada ketentuan Pasal 77 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, sengketa

Halaman 6 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



administrasi dapat diajukan dalam tenggang waktu 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;

5. Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi: ***“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat tata Usaha Negara”;***

6. Bahwa ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah menempuh Upaya Administrasi berbunyi: ***“tenggang waktu pengajuan gugatan ke 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”;***

7. Bahwa karena hingga gugatan ini diajukan Tergugat lalai untuk melanjutkan proses klarifikasi sebagai salah satu tahapan dari Mediasi, maka jika merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 134 K/TUN/2007, tanggal 19 Juni 2007 yang diantaranya menyatakan bahwa ***“Oleh karena itu, kelalaian Tergugat sebagai Pejabat TUN tidak dapat ditimpakan kepada Penggugat dan tidak patut menjadi beban yang merugikan Penggugat sebagai rakyat pencari keadilan. Karena itu Mahkamah Agung memutuskan bahwa***

Halaman 7 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



gugatan masih masuk dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 55 UU Nomor 9 Tahun 2004.”;

8. Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui informasi lengkap mengenai obyek gugatan *a quo* sejak di persidangan pemeriksaan persiapan pada hari Kamis tanggal 1 Agustus 2024;

9. Bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana diuraikan di atas, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan serta telah sesuai Peraturan Mahkamah Agung R.I No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, karena PENGGUGAT telah melakukan Upaya Administrasi;

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa menurut ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa : ***“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;***

2. Bahwa dengan dikeluarkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango oleh TERGUGAT, kepentingan PENGGUGAT untuk memperoleh kepastian hukum dan

Halaman 8 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



perlindungan hukum sebagai pemegang hak milik atas tanah yang sah serta menguasai, mengelola dan menikmati dengan aman dan nyaman atas sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango Kecamatan Pabuaran, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*) terakhir terdaftar atas nama Nyi ROHATI Binti M. OMAH yang sudah beralih kepemilikannya kepada PENGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 22 tertanggal 4 September 1992 dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual No. 23 tertanggal 4 September 1992, yang dibuat di hadapan dan oleh Wiratni Ahmadi,SH Notaris dan PPAT yang beralamat di Jalan Dipati Ukur No. 91 Kota Bandung, menjadi tidak terwujud dan malah menjadi terganggu. Singkatnya akibat TERGUGAT menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango, PENGUGAT mengalami kerugian baik materil maupun immaterial, sehingga PENGUGAT mempunyai hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

3. Bahwa PENGUGAT adalah Subjek Hukum yang kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango oleh TERGUGAT dan yang menjadi Objek dalam perkara *a quo*, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka PENGUGAT sah untuk bertindak selaku PENGUGAT guna mengajukan Gugatan *a quo* kepada TERGUGAT yang telah mengeluarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa

Halaman 9 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Rancabango yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo yang menimbulkan kerugian bagi kepentingan PENGUGAT melalui Pengadilan Tata Usaha Bandung. Tindakan PENGUGAT ini sesuai dengan asas **“Point d’interest, Point d’ action”** yang bermakna **“barang siapa yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak/gugatan ke pengadilan”**, dan hal ini juga berkesesuaian dengan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

V. DASAR-DASAR GUGATAN SENGKETA TATA USAHA.

1. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 15 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Nyi ROHATI Binti M. OMAH adalah pemilik sah dari sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH;
2. Bahwa menurut ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
3. Bahwa pemilik sah dari sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret

Halaman 10 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terakhir terdaftar atas nama Nyi ROHATI Binti M. OMAH, berlokasi di Desa Rancabango Kecamatan Pabuaran, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat telah berubah status penguasaannya dari Nyi. ROHATI Binti OMAH kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 22, tanggal 4 September 1992 dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual No. 23 tertanggal 4 September 1992 yang dibuat di hadapan dan oleh IRDAM NOEZAR,S.H. sebagai Notaris pengganti Wiranti Ahmadi,SH, Notaris dan PPAT yang beralamat di Jalan Dipati Ukur No. 91 Bandung, pada Hari Jumat, tanggal 4 September 1992;

4. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata Jo Pasal 1320 KUH Perdata Jo Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PENGGUGAT dengan Nyi. ROHATI Binti OMAH adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian perubahan status penguasaan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH, dari Nyi. ROHATI Binti OMAH kepada PENGGUGAT harus dilindungi oleh hukum, walau pun secara administratif belum terjadi peralihan haknya;

5. Bahwa secara kronologis perubahan status penguasaan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir



tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH, dari Nyi. ROHATI Binti OMAH kepada PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

- Pada sekitar tahun 1992, atau sekira sebelum bulan September 1992, PENGGUGAT berminat membeli sebidang tanah dengan luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Rancabango, Kecamatan Pabuaran, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat dengan Nomor Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH;
- Sebelum merealisasikan niat untuk membeli tanah dimaksud, PENGGUGAT meminta keterangan dari Kepala Desa Rancabango tentang status dan keadaan tanah yang akan PENGGUGAT dimaksud. Selanjutnya, menurut keterangan Kepala Desa Rancabango, melalui suratnya Nomor : 590/72/Dit/1992, tanggal 10 Agustus 1992, status tanah dimaksud berstatus Hak Milik atas nama Ny. ROHATI binti OMAH dan berupa tanah sawah serta tidak dalam keadaan sengketa baik di dalam maupun di luar pengadilan;
- Bahwa atas adanya keterangan Kepala Desa Rancabango tersebut, serta adanya kesepakatan harga dengan Ny. ROHATI binti OMAH, yang bertempat tinggal di Kampung Wangun, Rukun RT. 02, RW. 01 Desa Rancabango, Kecamatan Patokbeusi Kabupaten Subang, selanjutnya PENGGUGAT dan Ny. ROHATI binti OMAH, atas persetujuan Sdr. PEPEN BARNAS, selaku Suaminya, di hadapan IRDAM NOEZAR,S.H. sebagai Notaris pengganti Wiranti Ahmadi,SH, Notaris dan PPAT yang beralamat di Jalan Dipati Ukur No. 91 Bandung, mengikatkan dirinya untuk menjual kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT berjanji dan

Halaman 12 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



mengikat dirinya untuk membeli dari Ny. ROHATI binti OMAH, sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH, selanjutnya Notaris Wiranti Ahmadi,SH menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 22, tanggal 4 September 1992 dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual No. 23 tertanggal 4 September 1992;

- Bahwa pada saat penandatanganan kedua Akta dimaksud, PENGGUGAT dan Ny. ROHATI binti OMAH, sepakat sebidang tanah Milik dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH, berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut di jual oleh Ny. ROHATI binti OMAH kepada PENGGUGAT dengan harga Rp. 44.900.000,- (*empat puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah*), dan PENGGUGAT telah membayar lunas harga tanah dimaksud dan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah atau kuitansi. Selanjutnya Ny. ROHATI binti OMAH menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH;

6. Bahwa kemudian pada tahun 2019 lalu, saat PENGGUGAT akan mengurus peningkatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman 13 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



(PPJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pengecekan kepada TERGUGAT sebelum memproses peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB). Betapa terkejutnya PENGGUGAT mengetahui informasi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut bahwa TERGUGAT menginformasikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH telah dimatikan oleh TERGUGAT dan TERGUGAT telah menerbitkan sertipikat baru sebagai penggantinya, karena Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH dilaporkan hilang;

7. Bahwa pada saat sidang pemeriksaan persiapan tanggal 1 Agustus 2024, PENGGUGAT baru mengetahui dengan benar adanya bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH sudah dimatikan oleh TERGUGAT dengan alasan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango dimaksud hilang;

8. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas tindakan TERGUGAT yang telah menerbitkan sertipikat baru atas dasar laporan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango dimaksud hilang, karena faktanya Asli Sertipikat Hak

Halaman 14 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH, TIDAK HILANG tapi ada dalam penguasaan PENGUGAT, apalagi jika permohonan penggantian sertifikat baru itu atas dasar permohonan orang yang tidak berhak dan pemohon telah memberikan keterangan palsu atau keterangan yang tidak benar mengenai keberadaan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango tersebut serta tidak melampirkan dokumen-dokumen yang umum berlaku dalam praktek seperti :

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d. Fotocopy Sertipikat (jika ada);
- e. Surat Pernyataan di bawah sumpah oleh pemegang hak/yang menghilangkan;
- f. Surat tanda laporan kehilangan dari Kepolisian setempat.

9. Bahwa fakta selanjutnya terhadap SHM No. 867/Desa Rancabango dilakukan pemecahan sekaligus terjadi peralihan hak menjadi SHM No. 871/Desa Rancabango, terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 871/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 967/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA;

10. Bahwa selanjutnya, untuk memohon penyelesaian masalah yang terkait dengan adanya sertipikat baru sebagai sertipikat



pengganti dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango milik PENGGUGAT, PENGGUGAT membuat dan menyampaikan surat pengaduan dan keberatan kepada TERGUGAT sebanyak 2 (dua) kali, yakni dengan surat tertanggal 13 September 2023 dan yang ke dua pada tanggal 24 Oktober 2023;

11. Bahwa sebagai jawaban atas Surat Pengaduan Dan Keberatan dari PENGGUGAT, kemudian TERGUGAT telah mengundang PENGGUGAT untuk Klarifikasi melalui surat tertanggal 26 Oktober 2023, Nomor : 2982/Und-32.13.PPS.02.01/X/2023, Perihal Undangan Klarifikasi;

12. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT pada tanggal 02 November 2023 telah hadir memenuhi undangan TERGUGAT tersebut di Ruang Mediasi Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Subang. Pertemuan Klarifikasi tersebut dipimpin oleh Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Subang. Hasil pertemuan itu disepakati bahwa TERGUGAT akan menyelenggarakan Mediasi dengan memanggil pihak-pihak terkait. Namun sangat disayangkan bahwa sampai gugatan ini diajukan, TERGUGAT tidak pernah melanjutkan proses Klarifikasi/Mediasi tersebut, walau PENGGUGAT sudah mengingatkan dengan mengirimkan surat tertanggal 30 Nopember 2023, Perihal Tindak Lanjut Klarifikasi;

13. Bahwa perkara *a quo* bermula dari adanya sengketa yang disebabkan adanya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango (Obyek Gugatan) yang terbit pada tahun 1996 sebagai pecahan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 867/Desa Rancabango sebagai sertipikat pengganti dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 142/Desa Rancabango yang telah dimatikan oleh TERGUGAT atas dasar laporan hilang, sengketa mana tidak dapat diselesaikan melalui upaya administrasi, maka PENGGUGAT mengajukan sengketa tanah ini menjadi perkara Tata Usaha Negara

Halaman 16 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

14. Bahwa perkara *a quo* pada dasarnya timbul sebagai akibat dari tindakan TERGUGAT pada tahun 1995 yang membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango, kemudian menerbitkan sertipikat baru sebagai pengganti dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango yang dilaporkan **HILANG** dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 867/Desa Rancabango, Surat Ukur No. 51/1995, Luas 37.260 m² dan selanjutnya pada tahun 1996 terjadi peralihan hak menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 967/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA (Obyek Gugatan);

15. Bahwa jika merujuk pada ketentuan Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat baru hanya dapat diberikan kepada yang berhak sebagai pengganti sertipikat yang rusak atau hilang dan sertipikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu;

16. Bahwa dengan demikian tindakan TERGUGAT yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango (Obyek Gugatan) telah melanggar Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah karena diterbitkan berdasarkan permohonan dari orang yang tidak berhak dan diberikan kepada pemohon yang tidak berhak;

17. Bahwa ketentuan Pasal 33 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah selengkapnya berbunyi :

Halaman 17 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



“Sertifikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak sebagai pengganti sertifikat yang rusak atau hilang. Sertifikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.”;

18. Bahwa karena faktanya Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango tidak hilang melainkan berada dalam penguasaan PENGUGAT atas dasar adanya penyerahan dari Ny. ROHATI binti OMAH kepada PENGUGAT sebagai akibat telah terjadinya perjanjian pengikatan jual beli antara PENGUGAT dengan Ny. ROHATI binti OMAH sebagaimana telah dituangkan dalam Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan IRDAM NOEZAR,S.H. sebagai Notaris pengganti Wiranti Ahmadi,SH dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual No. 23 tertanggal 4 September 1992;

19. Bahwa dengan demikian jika fakta hukum keberadaan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango dihubungkan dengan ketentuan Pasal 33 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka Ny. ROHATI binti OMAH bukanlah sebagai orang yang berhak mengajukan permohonan penggantian sertifikat yang hilang;

20. Bahwa oleh karenanya jika TERGUGAT menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 867/Desa Rancabango sebagai penggantian dari sertifikat yang hilang berdasarkan permohonan dari Ny. ROHATI binti OMAH sebagai orang yang tidak berhak apalagi bila disertai dengan adanya pemberian keterangan palsu atau keterangan yang tidak benar, maka dengan meyakinkan TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 33 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, karena menurut ketentuan Pasal 33 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan tegas menyatakan bahwa sertifikat baru **HANYA** dapat diberikan kepada yang **BERHAK** atas permohonan yang **BERHAK**;

Halaman **18** dari **54** Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



21. Bahwa selain dari pada itu, TERGUGAT juga telah terbukti melanggar asas Kepastian Hukum yang dianut oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, sebagaimana diuraikan dalam penjelasan umum angka Romawi IV tentang Dasar-Dasar Untuk Mengadakan Kepastian Hukum ;

22. Bahwa yang dimaksud dengan asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

23. Bahwa TERGUGAT juga telah terbukti melanggar asas Kecermatan. Yang dimaksud dengan 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;;

24. Bahwa PENGUGAT menggunakan acuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dikarenakan sistem hukum Indonesia menganut asas tidak Berlaku Surut (*asas non-retroaktif*) dan obyek perkara *a quo* terbit sebelum tahun 1997 sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka ketentuan yang digunakan untuk menilai keabsahan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

25. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango yang terbitnya bersumber dari Sertipikat Hak Milik (SHM) 867/Desa Rancabango sebagai sertipikat pengganti dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango yang

Halaman 19 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



dimatikan oleh TERGUGAT karena alasan Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango HILANG, padahal faktanya TIDAK HILANG akan tetapi Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142/Desa Rancabango berada dalam penguasaan PENGGUGAT setelah diserahkan oleh Ny. ROHATI binti OMAH sebagai akibat hukum dari adanya perjanjian pengikatan jual beli antara PENGGUGAT dengan Ny. ROHATI binti OMAH sebagaimana telah dituangkan dalam Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual No. 23 tertanggal 4 September 1992 yang dibuat di hadapan IRDAM NOEZAR,S.H. sebagai Notaris pengganti Wiranti Ahmadi,SH maka Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango mengandung cacad hukum administratif;

26. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 967/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango mengandung cacad administratif maka PENGGUGAT **mohon** agar Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 871/Desa Rancabango dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 872/Desa Rancabango terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA yang diterbitkan oleh TERGUGAT, **DIBATALKAN**;

VI. PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil di atas, PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan perkara/sengketa Tata Usaha Negara *a quo* berkenan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman **20** dari **54** Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah :
 - 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 871/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 967/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI; dan
 - 2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA yang diterbitkan oleh TERGUGAT;
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut dan mencoret dari Register Buku Tanah;
 - 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 871/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 967/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI; dan
 - 2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996 Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 m², terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA;
4. Mewajibkan TERGUGAT untuk menerbitkan dan memberlakukan kembali Sertipikat Hak Milik (SHM) No.142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M² (*Tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 09 September 2024 yang diunggah pada tanggal 19 September pada Persidangan secara elektronik melalui e-court, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 21 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas Tergugat;
2. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil gugatan Penggugat seluruhnya baik pada bagian Posita maupun Petitum gugatan Penggugat.
3. **Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Temporis*)**
 - a. Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dinyatakan
"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.";
 - b. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige Overheidsdaad*) dinyatakan sebagai berikut:
"Gugatan diajukan paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tindakan pemerintahan dilakukan oleh Badan /Pejabat Administrasi Pemerintahan".
 - c. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 871 dan 872/Rancabango terbit pada tanggal 02-05-1996 (obyek sengketa), sedangkan Penggugat baru mengajukan upaya administratif berupa surat Pengaduan dan Keberatan kepada Tergugat terhadap obyek sengketa pada tanggal 13 September 2023 dan tanggal 24 Oktober 2023 (sudah melewati jangka waktu untuk mengajukan keberatan);
 - d. Bahwa Tergugat sudah memberikan jawaban dengan melaksanakan Undangan Klarifikasi pada tanggal 02 November 2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, namun tidak ada kesepakatan diantara para pihak dan salah satu pihak tidak hadir;

Halaman 22 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



e. Bahwa pengakuan Penggugat yang menyatakan baru mengetahui informasi lengkap obyek gugatan a quo sejak di persidangan pemeriksaan persiapan pada hari Kamis tanggal 1 Agustus 2024 adalah tidak berdasar dan patut untuk ditolak, karena hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa sejak tahun 2019 Penggugat pernah mengajukan permohonan Mediasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Subang dan telah ditindaklanjuti dengan pelaksanaan Mediasi sebanyak... kali dengan hasil yang intinya tidak ada kesepakatan antara para pihak;
2. Kemudian tahun 2023 Penggugat mengajukan permohonan mediasi kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Subang dengan hasil tidak ada kesepakatan antara para pihak dan salah satu pihak tidak hadir.

f. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Penggugat terkesan hanya mencari-cari alasan untuk mengajukan menunda agar dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga sepatutnya Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. Upaya Administratif Penggugat Tidak Sempurna

- 1) Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan telah melakukan upaya administratif berupa keberatan yang suratnya dikirimkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, namun dalam hal ini Penggugat sama sekali belum melaksanakan banding administratif kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat dan atau kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional selaku atasan Pejabat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Subang;
- 2) Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur :

Halaman 23 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Ayat (1)

"Warga Masyarakat yang dirugian terhadap Keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintah atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Ayat (2)

"Upaya administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. Keberatan; dan*
- b. Banding.*

3) Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, upaya administrasi terdiri dari keberatan yang diajukan kepada pejabat yang menetapkan dan banding kepada atasan pejabat yang menetapkan, kata "dan" pada uraian pasal tersebut mengharuskan dilakukannya dua langkah upaya administratif yaitu keberatan dan banding;

4) Bahwa Penggugat hanya melakukan upaya administratif yang bersifat keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Subang dan belum melakukan banding kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat dan atau kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sehingga tidaklah tepat/dapat memenuhi langkah upaya administratif yang ditempuh sebelum mengajukan gugatan, yang mana diatur pula dalam Pasal 76 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

Ayat 2

"dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat"

Ayat 3



"dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

Bahwa berdasarkan ketentuan/Pasal tersebut di atas diatur apabila Penggugat tidak menerima atas penyelesaian dari keberatan maka diajukan banding kepada Atasan Pejabat yang menetapkan keputusan, dan apabila Penggugat tidak menerima atas penyelesaian banding maka diajukan gugatan ke Pengadilan;

5. Bahwa dikarenakan adanya ketidaksempurnaan langkah upaya administratif yang dilakukan oleh Penggugat maka telah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

6. EKSEPSI TENTANG GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1) Bahwa apabila dicermati secara seksama terdapat **inkonsistensi** terkait dalam Gugatan Penggugat antara lain sebagai berikut:

a. Bahwa dalam gugatan halaman 6, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui adanya 2 Obyek sengketa pada tanggal 01 Agustus 2024 sejak di persidangan pemeriksaan persiapan;

b. Bahwa dalam gugatan halaman 11, Penggugat mendalilkan pada Tahun 2019 saat akan mengurus peningkatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pengecekan kepada Tergugat sebelum memproses peningkatan perjanjian Pengikatan Jual Beli dan betapa terkejutnya Penggugat mengetahui informasi dari PPAT bahwa Sertipikat tersebut telah dimatikan, dimana apabila dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Subang setiap

Halaman 25 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



adanya perubahan di Buku Tanah akan tercatat dalam Sertipikat yang sedang dilakukan pengecekan;

c. Bahwa berdasarkan bukti awal yang Penggugat lampirkan dalam halaman informasi E-court dalam Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG diperoleh informasi asli Sertipikat Hak Milik Nomor 142/Rancabango hanya dilampirkan sebagian dari Sertipikatnya, tidak melampirkan bagian catatan peralihan atau yang menunjukkan telah adanya pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Subang;

2) Bahwa dengan demikian terhadap gugatan penggugat terdapat dalil yang tidak konsisten, kapan, dimana dan pada tanggal berapa Penggugat mengetahui adanya 2 obyek sengketa, yang berakibat gugatan tidak memenuhi syarat formil dan sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan tidak diterima, halmana sejalan dengan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul " Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke lima, Penerbit Liberty Yogyakarta tahun 1998 halaman 42 menyatakan :

"maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas ("een duidelijke en bepaalde conclusie, pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain yang disebut obscuur libel

(gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut

3) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka Tergugat mohon agar YM Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dikarenakan kabur dan tidak jelasnya gugatan penggugat (*Obscuur Libel*).

Halaman 26 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan memutus :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 871/Rancabango terbit tanggal 02-05-1996, Gambar Situasi Nomor 967/1996 tanggal 22-04-1996 seluas 18.630 M2 atas nama Jarkasih b Atmadi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 872/Rancabango terbit tanggal 02-05-1996, Gambar Situasi Nomor 966/1996 tanggal 22-04-1996 seluas 18.630 M2 atas nama Ny. Wati bt Sukanta yang keduanya terletak di Desa Rancabango, Kecamatan Patokbeusi, Kabupaten Subang.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 27 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dalam rangka melaksanakan amanat ketentuan Pasal 83 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga yang namanya tercatat sebagai pemegang objek-objek sengketa yaitu atas nama Jarkasih bin Atmadi dan atas nama Ny. Wati binti Sukanta berdasarkan surat-surat panggilan tercatat dari Pengadilan tanggal 22 Agustus 2024, tanggal 29 Agustus 2024, tanggal 5 November 2024, tanggal 6 November 2024, dan tanggal 29 November 2024 menurut data-data alamat yang ada di warkah dan diberikan Tergugat kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada kesempatan ke-2 (dua) tertanggal 3 Oktober 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 3 Oktober 2024 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 10 Oktober 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 10 Oktober 2024 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembedingnya di persidangan, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 8 sebagai berikut :

P – 1 : Surat Keterangan Kepala Desa Rancabango, Kecamatan Patok Beusi, Nomor 590/72/Dit/1992, tanggal 10 Agustus 1992; (sesuai dengan asli);

Halaman 28 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P – 2 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22, tanggal 4 September 1992; (sesuai dengan asli);
- P – 3 : Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 23, tanggal 4 September 1992; (sesuai dengan asli);
- P – 4 : Sertoikat Hak Milik Nomor 142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Ssituasi tanggal 13-3-1984, Nomor 827/1984, luas 37.260 M2, atas nama Nyi Rohati binti M. Omah ; (sesuai dengan asli);
- P – 5 : Surat dari Yufendi Yuhiandi, S.H., Dkk, selaku kuasa dari Nyi Rohati Binti M. Omah, tertanggal 13 September 2023, perihal Pengaduan dan Keberatan; (sesuai dengan asli);
- P – 6 : Surat dari Yufendi Yuhiandi, S.H., Dkk, selaku kuasa dari Nyi Rohati Binti M. Omah, tertanggal 24 Oktober 2023, perihal Pengaduan dan Keberatan ke-2; (sesuai dengan asli);
- P – 7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang Nomor 2982/Und-32.13.PPS.02.01/X/2023, tanggal 26 Oktober 2023, Perihal Undangan Klarifikasi; (sesuai dengan asli);
- P – 8 : Surat dari Yufendi Yuhiandi, S.H., Dkk, tertanggal 30 November 2023, perihal Tindak Lanjut Klarifikasi; (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah cocokkan dengan pembandingnya di persidangan, yang diberi tanda T - 1 sampai dengan T- 13 sebagai berikut :

- T – 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Ssituasi tanggal

Halaman 29 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13-3-1984, Nomor 827/1984, luas 37.260 M2, atas nama Nyi Rohati binti M. Omah ; (sesuai dengan asli);

T – 2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 871/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Surat Ukur tanggal 25-10-1995 No. 51/1995, luas 37.260 M2, atas nama Nyi Rohati binti M. Omah ; (sesuai dengan asli);

T – 3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 867/Desa Rancabango, terbit tanggal 14 Nopember 1995, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No. 967/1996, luas 18.630 M2, atas nama Jarkasih B Atmadi; (sesuai dengan asli);

T – 4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No. 966/1996, luas 18.630 M2, atas nama Jarkasih B Atmadi; (sesuai dengan asli);

T – 5 : Surat Dr. Eddy Wirawan, S.H., tertanggal 30 Oktober 2018, Perihal SHM No. 142/Rancabango; (sesuai dengan asli);

T – 6 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang Nomor 13/Und.13.32.13/II/2019, tanggal 07 Januari 2019, Perihal Undangan Mediasi; beserta lampiran (sesuai dengan asli);

T – 7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang Nomor 60/Und.13.32.13/II/2019, tanggal 29 Januari 2019, Perihal Undangan Mediasi; beserta lampiran; (sesuai dengan asli);

T – 8 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang Nomor 173/Und.13.32.13/III/2019, tanggal 06 Maret 2019, Perihal Undangan Mediasi; beserta lampiran; (sesuai dengan asli);

Halaman 30 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 9 : Dokumentasi Mediasi ; (sesuai dengan fotocopy);
- T – 10 : Surat Dr. Eddy Wirawan, S.H., tertanggal 2 November 2022, Perihal Pemblokiran SHM No. 871 dan 872/Desa Rancabango; (sesuai dengan asli);
- T – 11 : Surat Kepala Satuan Reserse Kriminal Resor Subang Nomot B/51/1/2022/Reskrim, tanggal 06 September 2018, Peprihal Permintaan Copyan Warkah dan Menghadirkan Saksi; (sesuai dengan fotocopy);
- T – 12 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang Nomor 213/UND..32.13.PPS.02.01/I/2023, tanggal 03 Januari 2023, Perihal Undangan Mediasi; beserta lampiran; (sesuai dengan asli);
- T – 13 : Warkah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 867/Rancabango atas nama Rohati Binti M. Omah; beserta lampiran; (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut:

EDI S. SOEPRAPTO, S.H.

Tempat dan tanggal lahir, Bandung, 16-06-1960, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sukabumi Dalam No. 11/123, RT003, RW006, Kelurahan Kacapiring, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama Islam yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menyatakan diberi tugas oleh Pak Eddy Wirawan untuk mengurus proses balik nama/AJB tanah yang terletak di Desa

Halaman 31 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Rancabango Kabupaten Subang hanya secara lisan saja tidak ada surat kuasanya dan meminta saya untuk mengurus tanah objek sengketa yang terletak di Desa Rancabango Kab. Subang. Selanjutnya saya cek lokasi tanah itu memang benar masih ada, kemudian saya datang ke Kantor Pertanahan untuk menanyakan apa saja persyaratan yang harus dilengkapi untuk proses pensertipikatan;

- Bahwa saksi menyatakan datang ke kantor pertanahan 2 (dua) tahun yang lalu saya datang dan melihat lokasi tanah objek sengketa yang terletak di Desa Rancabango Kab. Subang. Selanjutnya saya berkomunikasi dan menghadap Pejabat BPN Kab. Subang bernama Pak Suwarsa;

- Bahwa saksi menyatakan Setelah saya berkomunikasi tidak ada kabar lagi, namun setelah saya mengecek langsung dan menanyakan kembali kepada Pak Suwarsa dijelaskan telah terbit 2 (dua) sertipikat diatas tanah objek sengketa tersebut yaitu :

1. SHM No. 871/Desa Rancabango atas nama Jarkasih Bin Atmadi.
2. SHM No. 872/Desa Rancabango atas nama Ny. Wati Binti Sukanta;

- Bahwa saksi menyatakan Saya tanya kenapa bisa terjadi seperti itu, selanjutnya Kantor pertanahan melakukan mediasi dengan kedua belah pihak terkait dengan permasalahan ini;

- Bahwa saksi menyatakan diundang dan hadir bersama dengan kuasa hukum Pak Yufendi Yuhiandi, SH di kantor pertanahan namun pemegang objek sengketa atas nama Pak Jarkasi dan Ibu Wati tidak hadir.

Kemudian kantor pertanahan mengundang kembali untuk mediasi kepada kedua belah pihak, dan pemegang objek sengketa atas nama Pak Jarkasi dan Ibu Wati juga tidak hadir. Dan selanjutnya saya tidak ikut lagi setiap ada undangan dari kantor pertanahan.

Halaman 32 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



- Bahwa saksi menyatakan Pak Suwarsa memberitahu kepada saya bahwa diatas tanah milik Pak Eddy Wirawan telah terbit 2 (dua) sertipikat atas nama Pak Jarkasi dan Ibu Wati;

- Bahwa saksi menyatakan saat datang pertemuan mediasi membawa poto copy sertipikat dan saya menanyakan kepada petugas loket kantor pertanahan berapa biaya untuk pengurusan biaya sertipikat itu. Selanjutnya saya menghadap Pak Suwarsa untuk menanyakan apakah ada sertipikat lain diatas tanah milik Pak Eddy Wirawan;

- Bahwa saksi menyatakan Tidak tahu kalau kedua objek sengketa diatas tanah Penggugat, tahunya pada saat saya menanyakan kepada Pak Suwarsa diketahui ternyata sudah terbit diatas tanah objek sengketa ini ada 2 (dua) sertipikat diatas tanah objek sengketa tersebut yaitu :

1. SHM No. 871/Desa Rancabango atas nama Jarkasih Bin Atmadi.
2. SHM No. 872/Desa Rancabango atas nama Ny. Wati Binti Sukanta

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk menghadirkan saksi, namun sampai waktu yang telah diberikan, tidak menggunakan haknya untuk menghadirkan saksi maupun Ahli dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 21 November 2024, selengkapya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak dalam sengketa ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam sengketa ini selengkapya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita

Halaman **33** dari **54** Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut keputusan yang menjadi objek sengketa *a quo* berupa :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 871/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No; 967/1996, Luas 18.630 M², terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 M², terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, serta bertentangan dengan asas kecermatan;

Menimbang, bahwa sebaliknya di dalam Jawabannya Tergugat telah membantahnya dengan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dalam rangka melaksanakan amanat ketentuan Pasal 83 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga yang namanya tercatat sebagai pemegang objek-objek sengketa yaitu atas nama Jarkasih bin Atmadi dan atas nama Ny. Wati binti Sukanta berdasarkan panggilan-panggilan tercatat dari Pengadilan menurut data-data alamat yang ada dalam warkah dan diberikan Tergugat kepada

Halaman 34 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Majelis Hakim, namun surat-surat panggilan dari Pengadilan kepada pihak-pihak ketiga tersebut kembali ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya Tergugat, telah mengajukan eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut;

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Temporis*);
2. Eksepsi tentang Upaya Administratif Penggugat Tidak Sempurna;
3. Eksepsi tentang Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Oscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat, yang pada intinya mengenai Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Temporis*), dengan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas *Actio Temporalis*, hal ini tercermin didalam Pasal 55 Undang Undang Nomor : 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang undang Nomor 9 tahun 2004 yang menentukan bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung No.6 tahun 2018 menyebutkan :

- (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;*



(2). Pihak ketiga yang dituju oleh Keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya.

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas dengan demikian penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja mengajukan gugatan haruslah dihitung sejak penyelesaian keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak permohonan keberatan diterima dan Tergugat tidak menyelesaikan keberatan tersebut, dan sejak saat itulah Penggugat dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Penggugat melakukan upaya administratif dengan mengajukan Surat Pengaduan dan Keberatan kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pada tanggal 13 September 2023 (vide Bukti P-5) dan pada tanggal 24 Oktober 2024 (vide Bukti P-6). Selanjutnya Tergugat memberikan Jawaban atas Surat Pengaduan dan Keberatan dari Penggugat dengan membuat dan menyampaikan surat tertanggal 26 Oktober 2023, Nomor : 2982/Und-32.13.PPS.02.01/X/2023, Perihal Undangan Klarifikasi (vide Bukti P-7). Pada tanggal 2 November 2023 Penggugat telah hadir memenuhi undangan Tergugat tersebut di Ruang Mediasi Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, yang dipimpin oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, namun hingga gugatan ini diajukan, Tergugat tidak pernah melanjutkan proses Klarifikasi/Mediasi tersebut, meskipun Penggugat telah mengingatkan dengan mengirimkan surat tertanggal 30 Nopember 2023, perihal Tindak Lanjut Klarifikasi (vide Bukti P-8);

Menimbang, bahwa Penggugat baru memperoleh informasi secara lengkap, jelas dan terang benderang mengenai adanya Objek Sengketa a quo adalah sejak di tahap persidangan Pemeriksaan Persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Kamis tanggal 1 Agustus 2024;

Halaman 36 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah menanggapi Surat Keberatan yang dikirimkan oleh Penggugat, dan dalam hal ini juga tidak terdapat alat bukti yang mampu membuktikan adanya waktu lain diluar fakta hukum yang terungkap tersebut tentang kapan Penggugat mengetahui adanya objek sengketa *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 18 Juli 2024 diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Noor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 2018. Bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat, yaitu tentang gugatan telah lewat waktu (kadaluwarsa) dinilai tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat, yang pada intinya mengenai Eksepsi tentang Upaya Administratif Penggugat Tidak Sempurna, dengan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan Upaya administrasi dengan mengajukan Surat Pengaduan dan Keberatan kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali, yaitu yang pertama pada tanggal 13 September 2023 (vide Bukti P-5), dan yang kedua pada tanggal 24 Oktober 2023 (vide Bukti P-6). Bahwa Tergugat memberikan Jawaban dengan membuat dan menyampaikan surat tertanggal 26 Oktober 2023, Nomor : 2982/Und-32.13.PPS.02.01/X/2023, Perihal Undangan Klarifikasi (vide Bukti P-7). Selanjutnya Penggugat pada tanggal 2 November 2023 telah hadir memenuhi undangan Tergugat tersebut di Ruang Mediasi Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan, Tergugat tidak pernah melanjutkan proses klarifikasi/mediasi tersebut meskipun Penggugat sudah mengingatkan dengan mengirimkan surat tertanggal 30 Nopember 2023, Perihal Tindak Lanjut Klarifikasi (vide Bukti p-8);

Halaman 37 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Menimbang, bahwa Tergugat lalai untuk melanjutkan proses klarifikasi sebagai salah satu tahapan dari mediasi terhadap Surat Pengaduan dan Keberatan yang diajukan oleh Penggugat, sehingga karena kelalaiannya tersebut Tergugat tidak pernah menjatuhkan Putusan atas Surat Pengaduan dan Keberatan yang diajukan oleh Penggugat. Karena tidak ada Putusannya yang jelas tersebut, sehingga tidak ada yang perlu diajukan Banding oleh Penggugat. Kelalaian Tergugat dalam melanjutkan proses klarifikasi sebagai salah satu tahapan dari mediasi, maka dengan merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 134 K/TUN/2007 tanggal 19 Juni 2007 yang diantaranya menyatakan bahwa : Oleh karena itu kelalaian Tergugat sebagai Pejabat TUN tidak dapat dilimpahkan kepada Penggugat dan tidak patut menjadi beban yang merugikan Penggugat sebagai rakyat pencari keadilan. Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Upaya Administratif yang dilakukan oleh Penggugat adalah telah sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat mengenai Eksepsi tentang Upaya Administratif Penggugat Tidak Sempurna tidak berdasar menurut hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat, yang pada intinya mengenai Eksepsi tentang Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Oscuur Libel*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Oscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat kabur / tidak jelas dan isinya gelap (*een duidelijk*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Gugatan Obscuur Libel akan didasarkan kepada ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan:

Gugatan harus memuat:



- nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat atau kuasanya;
- nama jabatan, tempat kedudukan Tergugat;
- dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan”;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai Gugatan tersebut telah memenuhi syarat-syarat sesuai ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana telah memuat identitas yang berupa nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, pekerjaan Penggugat maupun kuasa hukumnya, demikian pula telah memuat identitas Tergugat yaitu nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat, serta dasar gugatan baik konstruksi peristiwa maupun konstruksi hukumnya, juga menyebutkan peraturan perundang-undangan maupun AUPB yang dilanggar Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, dan hal yang diminta (*petitum*) untuk diputuskan oleh Pengadilan, yakni permohonan agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), tidak beralasan hukum, dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, karena semua eksepsi Tergugat tidak diterima seluruhnya sebagaimana diuraikan di atas, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok sengketa yakni dengan pertimbangan sebagai berikut :

II. DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa oleh Tergugat telah bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

Halaman 39 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya mendalilkan penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan dan dalil bantahannya, Para Pihak telah mengajukan bukti, baik bukti surat maupun saksi, sebagaimana terurai dalam Berita Acara Persidangan dan duduk sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, dan dalil bantahan Tergugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan melakukan pengujian keabsahan hukum (*rechtmatigheid toetsing*) terhadap *objectum litis* dengan menggunakan tolak ukur Ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu apakah Apakah penerbitan *objectum litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa pengujian keabsahan hukum (*rechtmatigheid toetsing*) terhadap *objectum litis* dilakukan secara *ex tunc* yaitu hanya memperhatikan fakta-fakta, kerangka kebijaksanaan dan keadaan hukum yang ada pada saat Keputusan Tata Usaha Negara (*objectum litis*) yang digugat itu dikeluarkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa, apakah telah sesuai atau sebaliknya bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas umum pemerintahan yang baik, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada aspek Kewenangan (*bevoegheid*), Prosedur, dan Substansi penerbitan objek sengketa, sebagai berikut:

Halaman 40 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan mengenai aspek kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa sebagai berikut:

1. Aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan memberikan pertimbangan permasalahan hukum : apakah penerbitan objek sengketa a quo telah melanggar peraturan perundang-undangan dari aspek kewenangan?

Menimbang, bahwa dalam menjawab permasalahan hukum diatas Majelis Hakim perlu menguraikan bahwa dalam sengketa tata usaha negara yang dipersoalkan pada dasarnya adalah sah tidaknya Keputusan Tata Usaha Negara, Persoalan keabsahan (*rechmatigheid*) menyangkut alat ukur atau paramater, dalam hal ini alat ukur yang digunakan untuk menyatakan surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sah menurut hukum (*rechtmatig*) atau melanggar hukum (*onrechtmatig*);

Menimbang, bahwa dalam penjelasan resmi Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan tersebut dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara yang tidak berwenang, bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal, dan bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat materiel/substansial, ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 66 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;



Menimbang, bahwa peraturan perundang-undangan yang relevan terkait penerbitan objek sengketa adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga untuk menilai aspek kewenangan, aspek prosedur dan aspek substansi yang dilakukan Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa, Majelis Hakim akan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek kewenangan, apakah Tergugat berwenang menerbitkan surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kewenangan Tergugat menerbitkan keputusan objek sengketa, hal mana bukanlah yang dipertentangkan oleh para pihak di persidangan, oleh karenanya menjadi fakta hukum bahwa Tergugat berwenang menerbitkan keputusan objek sengketa, namun demikian Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa instrumen hukum yang memberikan kewenangan kepada Tergugat sebagai penyelenggara urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk menerbitkan objek sengketa (sertipikat pengganti) berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa diatur di dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur;

Pasal 33 :

- 1). Sertifikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak sebagai pengganti sertifikat yang rusak atau hilang. Sertifikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.
- 4). Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak

Halaman 42 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



pemberian sertifikat baru itu dan mempersilahkan pemohonnya untuk meminta keputusan hakim.

Menimbang, bahwa objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 871/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No; 967/1996, Luas 18.630 m2, terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 m2, terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA, dimana merupakan Sertipikat Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 142 yang dinyatakan sebagai Sertipikat yang hilang, diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, dan lokasi objek sengketa berada di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Subang. Apabila hal ini dihubungkan dengan ketentuan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim berdasarkan sumber kewenangan atribusi secara *locus/tempat* kedudukan tanah, *temporis/waktu*, dan *materiell/bidang* kewenangan yang diberikan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang *in casu* Tergugat berwenang mengeluarkan objek sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji penerbitan objek sengketa dari aspek prosedural/formal, apakah penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar penerbitan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil para pihak dan alat bukti yang diajukan di persidangan, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah membeli tanah Hak Milik Nomor : 142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor : 827/1984 tanggal 13-3-1984 atas nama Nyi ROHATI binti M.OMAH berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor : 22, tanggal 4 September 1992, yang dibuat di hadapan Notaris Irdham Noezar,

Halaman 43 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



SH., CN. Sebagai pengganti Notaris Wiratni Ahmadi, SH., Notaris di Bandung, antara Nyonya ROHATI binti OMAH dengan EDDY WIRAWAN/Penggugat, (Bukti P-2);

Bahwa pada tanggal 14 Nopember 1995 terbit Sertipikat Kedua (Sertipikat Pengganti) Hak Milik Nomor 867/Desa Rancabango atas nama Nyi ROHATI binti M.OMAH (Bukti T-2), karena Sertipikat Hak Milik Nomor : 142/Desa Rancabango dinyatakan hilang, yang selanjutnya atas Sertipikat tersebut dilakukan pemecahan menjadi 2 Sertipikat sekaligus peralihan hak, sehingga pada tanggal 2 Mei 1996 terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 871/Desa Rancabango, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No; 967/1996, Luas 18.630 m2, terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI (Bukti T-3), dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 872/Desa Rancabango, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 m2, terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA (Bukti T-4) yang merupakan objek sengketa;

Bahwa pada objek sengketa disebutkan dasar diterbitkan Sertipikat Kedua/Pengganti yang hilang tersebut, adalah:

Surat Permohonan Sertipikat Pengganti Yang Hilang, yang dimohonkan oleh ROHATI BINTI OMAH kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang tertanggal 16 September 1994;

Surat Laporan Kehilangan Barang No. Pol. : LP/320/IX/1994/MTA dari Polres Subang, tertanggal 19 September 1994, yang melaporkan bernama ENDANG RUHENDRA, dimana melaporkan kehilangan atas surat-surat penting berupa 1 (satu) buah Sertipikat atas nama ROHATI BINTI OMAH dengan Nomor : M.142, luas 37.930 M2 yang dikeluarkan dari Agraria Kabupaten Subang;

Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat Nopol : STPL/80/VIII/1994/SEK. Dari Polsek Pabuaran, Subang, tertanggal 23 Agustus 1994, yang melaporkan bernama ROHATI BINTI OMAH, dimana melaporkan kehilangan atas

Halaman 44 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



surat-surat penting berupa 1 (satu) buah Sertipikat atas nama Pelapor dengan Nomor : M.142, luas 37.930 M2 yang dikeluarkan oleh Agraria Subang;

Pengumuman Kedua tentang Sertipikat Hilang SHM No. 142 atas nama ROHATI binti OMAH, pada Harian Pikiran Rakyat, pada tanggal 7 September 1995;

Menimbang, bahwa prosedur penerbitan sertipikat pengganti diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

BAB IV

PEMBERIAN SERTIFIKAT BARU

Pasal 33

- 1) Sertifikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak sebagai pengganti sertifikat yang rusak atau hilang. Sertifikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.
- 2) Sebelum sertifikat baru sebagai pengganti suatu sertifikat yang hilang diberikan kepada yang berhak, maka hal itu harus diumumkan dua kali berturut-turut dengan antara waktu 1 bulan, dalam surat kabar setempat dan Berita Negara Republik Indonesia. Biaya pengumuman tersebut ditanggung oleh pemohon.
- 3) Jika dalam waktu 1 bulan setelah pengumuman yang kedua tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemberian sertifikat baru itu, maka barulah sertifikat tersebut diberikan kepada pemohon.
- 4) Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak pemberian sertifikat baru itu dan mempersilahkan pemohonnya untuk meminta keputusan hakim.
- 5) Jika Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menganggap keberatan yang diajukan tidak beralasan, maka sebelum memberikan sertifikat

Halaman 45 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



baru kepada pemohon, ia harus meminta terlebih dahulu pendapat Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Menimbang, bahwa peraturan perundang-undangan tersebut di atas telah menentukan prosedur/tahapan prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang sebagai berikut ;

Permohonan diajukan oleh pemohon yang berhak atas Sertipikat tersebut.

Penerbitan Sertipikat Pengganti atas sertipikat yang hilang, harus diumumkan dua kali berturut-turut dengan antara waktu 1 bulan, dalam surat kabar setempat dan Berita Negara Republik Indonesia.

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan sertipikat pengganti setelah dalam waktu 1 bulan setelah pengumuman yang kedua tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemberian sertipikat baru tersebut atau ada keberatan akan tetapi keberatan tersebut tidak beralasan.

Menimbang, bahwa di dalam Bukti T-13 yaitu Permohonan untuk penerbitan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat yang hilang, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 142, diajukan oleh ROHATI binti OMAH kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang tertanggal 16 September 1994. Sedangkan di dalam Bukti P-2 yaitu Pengikatan Jual Beli Nomor : 22 tertanggal 4 September 1992, ROHATI binti OMAH telah menjual tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 142 tersebut kepada EDDY WIRAWAN (Penggugat) dan Sertipikat tersebut masih ada dalam penguasaan Penggugat dan tidak hilang. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 867/Desa Rancabango sebagai pengganti dari sertipikat yang hilang terbit atas permohonan dari Ny. ROHATI binti OMAH sebagai orang yang tidak berhak apalagi bila disertai dengan adanya pemberian keterangan palsu atau keterangan yang tidak benar, maka hal tersebut bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa di dalam Bukti T-13, yaitu terdapat adanya 2 (dua) laporan kehilangan, yaitu Dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat No. Pol. STPL/80/VIII/1994/SEK, tertanggal 23 Agustus 1994, pukul 15.00 WIB, sebagai pelapor adalah ROHATI BINTI OMAH, dan Dalam Laporan Kehilangan Barang No. Pol : LP/320/IX/1994/MTA, tanggal 19 September 1994, sebagai pelapor adalah ENDANG RUHENDA sebagai dasar penerbitan sertifikat pengganti tersebut. Selanjutnya dalam Form Registrasi permohonan penggantian sertifikat tersebut, pada bagian/kolom "Penerima Warkah", kosong dan tidak ada nama maupun tanda tangan penerima, pada bagian/kolom "Paraf Pelaksana" kosong dan tidak ada nama dan tanda tangan pejabat pelaksana, pada bagian/kolom "GS/SU diperiksa oleh Kasubsi Pengukuran/Pemetaan" tidak terdapat nama dan tanda tangan pejabat yang bersangkutan, pada bagian/kolom "Sertipikat dikerjakan oleh", tidak ada nama dan tanda tangan pejabat yang bersangkutan, pada bagian/kolom "Sertipikat diperiksa oleh:", tidak ada nama dan tanda tangan pejabat yang bersangkutan. Hal-hal tersebut di atas menjadi kejanggalan yang ditemukan dalam berkas permohonan Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 867/Rancabango, sebagai ketidak cermatan dan ketidak hati-hatian Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Pengganti tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan di persidangan, tidak terdapat bukti-bukti berupa:

Surat Pernyataan ROHATI BINTI OMAH, di bawah sumpah sebagai (yang mengaku) pemegang hak di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan;

Surat tanda lapor kehilangan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan (BAP) dari Kepolisian Resort Subang, yang ada hanya

Halaman 47 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.

Disclaimer

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



Surat Tanda Penerimaan laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat No.Pol. STPL/80/VIII/1994/SEK, tertanggal 23 Agustus 1994, pukul 15.00 WIB, sebagai pelapor adalah ROHATI BINTI OMAH, sedangkan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) tidak ada;

Menimbang, bahwa warkah merupakan dokumen-dokumen penting terkait pendaftaran tanah yang terdiri dari dokumen pada saat melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan, sehingga warkah menjadi dokumen penting yang harus disimpan di kantor pertanahan yang bersangkutan. Oleh karena itu sudah menjadi kewajiban kantor pertanahan untuk menyimpan dokumen-dokumen berkaitan dengan prosedur pendaftaran tanah maupun peralihannya;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan fakta persidangan tidak terdapat bukti-bukti prosedur penerbitan objek sengketa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa rangkaian prosedur penerbitan objek sengketa tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada saat sidang pembuktian, Penggugat dapat memperlihatkan dokumen asli bukti P-2 yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 22 tanggal 4 September 1992 antara Nyonya Rohati binti Omah dengan Eddy Wirawan (Penggugat) dan dokumen asli bukti P-4 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Maret 1984, Gambar Situasi No. 827/1984 tanggal 13-3-1984 Luas 37.260 M2 (tiga puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi) atas nama Nyi Rohati binti M. Omah, secara fisik berada dalam penguasaan Penggugat, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan di persidangan tidak terdapat putusan Pengadilan yang menyatakan bukti P-2 tidak sah atau tidak berkekuatan hukum, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 22 tanggal 4 September 1992 antara Nyonya Rohati binti Omah dengan Eddy Wirawan (Penggugat) adalah sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 48 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Mei 1984, Gambar Situasi Nomor : 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M2 (tiga puluh ribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH, dengan demikian penerbitan objek sengketa dari substansi tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas umum pemerintahan yang baik, sehingga harus dinyatakan cacat secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim menilai penerbitan objek sengketa dari aspek prosedur dan substansi tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, serta tidak sesuai pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya Asas Kecermatan dan Kehati-hatian, sehingga gugatan Penggugat telah berdasar hukum dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan, maka surat keputusan objek sengketa harus dinyatakan batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya objek sengketa yang menimbulkan akibat hukum bahwa objek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sertipikat asal yaitu Sertipikat Hak Milik No. 142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Mei 1984, Gambar Situasi Nomor : 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M2 (tiga puluh ribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH secara hukum haruslah dinyatakan tetap berlaku;

Halaman 49 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, maka patut menurut hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Peradilan Secara Elektronik, dengan diucapkannya Putusan ini secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan, maka secara hukum dianggap telah dilakukan sidang terbuka untuk umum dan dihadiri oleh para pihak dan secara hukum telah dilaksanakan penyampaian salinan putusan elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan;

Halaman 50 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI :

I. DALAM EKSEPSI :

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima seluruhnya;

II. DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal :
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor : 871/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 967/1996, Luas 18.630 M², terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI;
 - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 M², terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Register Buku Tanah :
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor : 871/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 967/1996, Luas 18.630 M², terakhir tercatat atas nama JARKASIH bin ATMADI;
 - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 872/Desa Rancabango, terbit tanggal 2 Mei 1996, Gambar Situasi tanggal 22-4-1996 No: 966/1996, Luas 18.630 M², terakhir tercatat atas nama Ny. WATI binti SUKANTA;
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan dan memberlakukan kembali

Halaman 51 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



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

Sertipikat Hak Milik No. 142/Desa Rancabango, terbit tanggal 24 Mei 1984, Gambar Situasi Nomor : 827/1984 tertanggal 13-3-1984 luas 37.260 M2 (tiga puluh ribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di blok Wangun Desa Rancabango, terakhir tercatat atas nama Nyi. ROHATI binti OMAH;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.582.000,- (*Tiga juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah*).

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari Senin, tanggal 25 November 2024, oleh **TEDI ROMYADI, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **DEDY KURNIAWAN, S.H.**, dan **ERNA DWI SAFITRI, S.H., M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dan dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik dan diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 5 Desember 2024, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **SUHENDRA, S.H., M.H.** selaku Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD.

TTD.

DEDY KURNIAWAN, S.H.

TEDI ROMYADI, S.H., M.H.

TTD.

Halaman 52 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



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

ERNA DWI SAFITRI, S.H., M.H.

PANITERA,

TTD.

SUHENDRA, S.H., M.H.

Biaya Pekara Nomor 96/G/2024/PTUN. BDG. :

- | | | | |
|----|----------------------|---|----------------|
| 1. | Pendaftaran Gugatan | : | Rp. |
| | 30.000,00 | | |
| 2. | ATK | : | Rp. 255.000,00 |
| 3. | Pangilan-pangilan | : | Rp. |
| | 325.000,00 | | |
| 4. | Pemeriksaan Setempat | : | Rp. |
| | 2.852.000,00 | | |
| 5. | PNBP panggilan | : | Rp. |
| | 40.000,00 | | |
| 6. | Redaksi | : | Rp. 10.000,00 |
| 7. | Leges | : | Rp. 10.000,00 |
| 8. | Materai Penetapan | : | Rp |
| | - | | |
| 9. | Materai | : | Rp. 10.000,00 |

Jumlah : Rp. 3.532.000,00

Halaman 53 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.



(Tiga juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

Halaman 54 dari 54 Halaman Putusan Perkara Nomor 96/G/2024/PTUN.BDG.