



**PUTUSAN**  
**Nomor 97/G/2021/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 dilaksanakan secara e-court dalam Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan, dalam sengketa antara :

**HENDRA YOWARGANA**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Jalan Belawan/ 4 RT 010 RW 003 Kelurahan cideng, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. H. Bram Bani, S.H.;
2. Dessy Fitrianty, S.H.;
3. Josua, S.H.;
4. Ade Safira Bani, S.H.;
5. Rizi Zaeni Muroqi, S.H.;

Kesemuanya warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum, berkantor pada YABPEKNAS LAW OFFICE beralamat di Jl. Walang Baru Raya No. 1 Rt 005 Rw 012 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara 14230, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 001/SK/YLO/VII/2021 tanggal 28 Juli 2021, Email : rhasb.id@gmail.com.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**M E L A W A N**

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, Berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta No. 586, Sekejati, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung Jawa Barat; Dalam hal ini diwakili oleh;

Hal 1 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



1. Fransiscus Muljoto, S.Si.T.;
2. Danny Hersubianto, S.H.;
3. Yati Nurhayati, S.H.;
4. Elom Supriantno, S.S.T.;
5. Endah Nurohmah.;
6. Andi Syaqirah, K.S.;
7. Kadar Muslim.;
8. Choerunissa Rachmawati Iskandar Putri, S.H.;
9. Dini Marini Yustiani, S.H.;
10. Lita Luthfiyani, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta No. 586 Bandung, baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 1509/SKu-32.73.MP.01.01/II/2021 tertanggal 01 September 2021 email skp.kot-bandung@atrbpn.go.id;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**2.TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO,**

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Jalan Sudirman No. 220 RT 005 RW 007 Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Kota Bandung, Pekerjaan Wiraswasta. Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 September 2021 memberikan kuasa kepada;

1. Deni Rohmana, S.H.
2. M. Rezta Utama S, S.H.
3. Burhannudin Achmad B, S.H.
4. Greynaldi Ikhwansyah Zen, S.H.

Hal 2 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



keempatnya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Terusan Jakarta Nomor 138, Kav.2, Antapani, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat beralamat e-mail denirohmana@yahoo.co.id, pekerjaan Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat DENI ROHMANA,S.H & ASSOCIATES;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 97/PEN-DIS/2021/PTUN.BDG, tanggal 18 Agustus 2021 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 97/PEN-MH/2021/PTUN.BDG, tanggal 18 Agustus 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Plt. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 97/PEN-PPJS/2021/PTUN.BDG tanggal 19 Agustus 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 97/PEN-PP/2021/PTUN.BDG, tanggal 19 Agustus 2021 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 97/PEN-HS/2021/PTUN.BDG, tanggal 21 September 2021 tentang Hari Sidang;
6. Telah membaca Surat Gugatan Penggugat Nomor : 97/G/2021/PTUN.BDG tanggal 18 Agustus 2021 dan telah diperbaiki tanggal 21 September 2021;
7. Telah membaca Penetapan Nomor 97/G/2021/PTUN.BDG tanggal 16 November 2021, Tentang masuknya Pihak Ketiga atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO sebagai Tergugat II

Hal 3 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Intervensi;

8. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 97/PEN-HS/2021/PTUN.BDG, tanggal 16 November 2021 tentang Permohonan Pemeriksaan setempat yang dimohonkan oleh Penggugat;
9. Telah membaca surat-surat yang berkaitan sebagai bukti awal dari para pihak dan semua berkas dalam perkara ini;

#### **TENTANG DUDUKNYA SENGKETA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan Nomor : 97/G/2021/PTUN.BDG tanggal 18 Agustus 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 18 Agustus 2021, dibawah Register Perkara Nomor: 97/G/2021/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 21 September 2021;

#### **I. OBJEK GUGATAN**

Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang di terbitkan oleh Terguguat berupa:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 ( Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO;

#### **II. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF;**

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan

Hal 4 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

2. Bahwa Pasal 1 Angka (7) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan:

*Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan;*

3. Bahwa keputusan Tergugat terhadap terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO adalah bersifat **konkrit, individual dan final**, dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bahwa objek sengketa bersifat **konkrit**, karena obyek yang disebutkan dalam surat keputusan tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas menyebutkan nama pemegang hak dalam objek sengketa *a quo*. Dimana objek sengketa terletak di Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Kota Bandung yang mana Penggugat ketahui dari sebagian sertipikat yang di terbitkan selainnya;
- b. Bahwa objek sengketa bersifat **individual**, karena tidak ditujukan untuk umum, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas secara individu untuk kepentingan atas nama pemegang hak dalam objek sengketa *a quo*;
- c. Bahwa objek sengketa bersifat **final** karena Tergugat tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi lain baik secara *vertical*

Hal 5 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



maupun *horizontal*, sehingga dengan demikian Keputusan Tergugat bersifat definitif langsung berlaku seketika dan telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan bagi Penggugat;

- d. Menimbulkan akibat hukum, karena nyata-nyata telah menghilangkan bagian dari Hak Penggugat sebagai pemegang hak yang sebenarnya untuk mengakses jalan keluar masuk rumah Penggugat;

**Upaya Administratif:**

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

Pasal 1 angka (16):

*Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan.*

*Pasal 75:*

*(1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.*

- e. Bahwa terhadap adanya objek sengketa yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 ( Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO, yang diterbitkan oleh Tergugat;

Hal 6 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



- f. Bahwa terhadap Objek sengketa tersebut, Penggugat merasa keberatan karena TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky), secara sewenang-wenang masuk ke dalam rumah Pengugat dan menyuruh orang membuat tembok dari batu bata sehingga membuat Penggugat tidak dapat keluar masuk rumah Penggugat dengan leluasa;
- g. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya Administrasi dengan mengajukan Keberatan Administratif kepada Tergugat atas terbitnya objek sengketa a quo pada tanggal **29 Juli 2021**, dengan telah mengirimkan Surat **Keberatan** dengan Perihal Keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579, kelurahan kebon Jeruk dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841 Kelurahan Kebon Jeruk dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO, di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607, kelurahan kebon Jeruk, dengan surat ukur Nomor: 00040/2009 tanggal 30-06-2009, sebagaimana tanda terima tertanggal **29 Juli 2021**;
- h. Bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan balasan ataupun penjelasan dan keterangan apapun dari pihak Tergugat (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung) dalam jangka waktu lebih dari 10 (sepuluh) hari jam kerja sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, sebagaimana amanat yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, Maka gugatan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal 7 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



- i. Bahwa Bab V Pasal 5 berbunyi:
- 1) *tenggang waktu pengajuan Gugatan di Pengadilan di hitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif di terima oleh warga asyarakat atau di umumkan oleh badan dan/atau Pejabat administrasi pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administratif;*
  - 2) *Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif, tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan di hitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;*
- j. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **21 Mei 2021** yang dijadikan Bukti Tertulis dan dituangkan dalam daftar Bukti Oleh Kuasa Hukum Tan Lucky Sunarjo dalam Persidangan pada Pengadilan Negeri Bandung yang tercatat dalam Register Perkara Nomor: 41/Pdt.G/E-court/2021/PN.Bdg;
- k. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat yang disampaikan pada tanggal 18 Agustus 2021, di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sejak saat diketahui adanya Objek Sengketa dalam perkara *a quo*;

### **III. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

1. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 5 Tahun 1986) yang menyatakan :  
*“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”*
2. Bahwa berdasarkan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Hal 8 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



menyatakan :

(1) *Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia.*

(2) *Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.”*

3. Bahwa Pasal 50 Undang-undang RI No. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-undang RI No. 51 tahun 2009, menyebutkan:

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

4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang RI No. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-undang RI No. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang RI No. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mendefinisikan:

*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;*

5. Bahwa Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 jo. Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 menyatakan :

*“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan*

Hal 9 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



*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.”*

6. Bahwa Pasal 54 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat;
7. Bahwa Pasal 87 Undang-undang Nomor 30 tahun 2014, dengan berlakunya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, sebagaimana telah diubah dengan undang-undang Nomor 51 tahun 2009, harus dimaknai sebagai:
  - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup perbuatan faktual;
  - b. Keputusan Badan dan/atau pejabat dilingkungan eksekutif, Legislatif, Yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
  - c. Berdasarkan ketentuan perundangan-undangan dan AAUPB;
  - d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau;
  - f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;
8. Bahwa objek sengketa *a quo* termasuk Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan undang-undang Nomor 51 tahun 2009, Pasal 1 angka (9) tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 87 Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, jadi berdasarkan ketentuan dalam kedua pasal dari dasar hukum perundang-undangan yang berbeda maka Keputusan Tata Usaha Negara menjadi luas;
9. Bahwa objek sengketa adalah dalam kapasitas Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan dan berwenang untuk melaksanakan urusan Administrasi Pemerintahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1

Hal 10 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



angka 8 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan sebagai berikut:

*“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Selanjutnya Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan :

*“Tergugat Adalah Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara Yang Mengeluarkan Keputusan Berdasarkan Wewenang Yang Ada Padanya Atau Yang Dilimpahkan kepadanya Yang Digugat Oleh Orang Atau Badan Hukum Perdata”*

10. Bahwa objek sengketa a quo diterbitkan oleh TERGUAT (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung) selaku Badan atau Pejabat tata usaha negara yang diberikan wewenang untuk itu berdasarkan norma positif yang melaksanakan urusan Pemerintahan, maka berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, TERGUGAT telah dapat dikualifikasikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

11. Bahwa berdasarkan definisi di atas, maka

a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO;

adalah sebuah keputusan tertulis dan berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang;

Hal 11 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Berdasarkan uraian ketentuan sebagaimana tersebut diatas, maka dengan demikian objek sengketa a quo telah memenuhi kriteria dan unsur-unsur sebagai Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

IV. **KEPENTINGAN PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN:**

1. Bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-Undang 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi.”*

Bahwa dengan adanya **Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/** kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/** kelurahan kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO, yang diterbitkan oleh TERGUGAT mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah tersebut;

2. Bahwa **PENGGUGAT** adalah selaku pemilik sah atas Sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, seluas 545 M2 (lima ratus empat puluh lima meter persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal sebagai Jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman

Hal 12 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



No. 218;

3. Bahwa dasar kepemilikan atas tanah tersebut di atas adalah berdasarkan Surat jual Beli (Akta jual Beli) yang dibuat oleh dan dihadapan **Notaris LIEN TANUDIRDIA, S.H., di Bandung pada Tanggal 4 Januari 1988 ;**
4. Bahwa pada tanggal 13 Februari 1988, **PENGGUGAT** telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat atas Sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, seluas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal sebagai jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai jalan jenderal Sudirman No. 218 sebagaimana dimaksud pada point ke - 1 huruf (a) di atas, dan keluarlah **Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.51/S.K365/DITAG/1988 tertanggal 14 Mei 1988**, yang isinya antara lain menyatakan **memberikan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dikuasai oleh Negara (dalam hal ini jalan jenderal Sudirman No. 218 Bandung) kepada PENGGUGAT**, dalam jangka waktu 20 (dua puluh) Tahun terhitung sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Agraria Kotamadya Bandung;
5. Bahwa terhadap tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor: 254 tanggal 28-7-1988, Surat Ukur Nomor: 303, tanggal 27-6-1987 dengan luas 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) yang telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik oleh **PENGGUGAT** dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA (dalam hal ini PENGGUGAT);
6. Bahwa Penggugat baru mengetahui Kantor Pertanahan Kota

Hal 13 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Bandung telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO menggunakan surat ukur Nomor: 00046/Kebon Jeruk/2013 dan dalam gambar tertera Nomor 2607, dimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, tersebut merupakan tanah milik Penggugat, sehingga patut dipertanyakan keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO;

7. **Bahwa didalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607 dihalaman terakhir tertulis bahwa hal lain-lain: Tanah bekas E.819, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-8-1903 No.256/1903. D.I. 302 tanggal: 12-3-1987 No.97/SU/1987, D.I. 307 Tanggal 23-11-87 No.14886;**
8. Bahwa pada tanggal 03 Februari 2021 telah terjadi Pengeroyokan **secara** terang-terangan didalam rumah Penggugat yang dilakukan oleh **orang** suruhan TAN LUCKY SUNARJO dengan membuat tembok di dalam rumah Penggugat. Atas peristiwa ini, anak Penggugat melaporkan kejadian tersebut ke Pihak kepolisian Daerah Jawa barat dengan Laporan Polisi Nomor: LPB/151/II/2021/JABAR, tanggal 03 Februari 2021;
9. Bahwa Penggugat tidak mengetahui alasan orang-orang suruhan TAN LUCKY SUNARJO membuat tembok di dalam rumah Penggugat dan orang-orang suruhan TAN LUCKY SUNARJO mengatakan bahwa tanah itu milik TAN LUCKY SUNARJO dengan **Sertipikat** Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903,

Hal 14 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Luas 970 M2 ( Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO;

10. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, **dengan** Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO yang diterbitkan oleh TERGUGAT (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung), menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang mana Penggugat tidak dapat mengakses jalan keluar masuk rumah Penggugat ;
11. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat adalah pemilik/menguasai sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dengan Surat Ukur Nomor: 00040/2009, tanggal 30-06-2009, dengan Luas 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) atas nama Hendra Yowardana;
12. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini terbukti melanggar peraturan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.5 tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Sertipikat-Sertipikat tersebut mengandung cacat hukum dan haruslah dinyatakan batal atau tidak sah demi hukum;

Hal 15 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



13. Bahwa PENGGUGAT adalah Subyek Hukum yang kepentingannya dirugikan akibat Dikeluarkannya KTUN yang menjadi Obyek Sengketa, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 UU No.9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peratun 2004");
14. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat sah untuk bertindak selaku Penggugat guna mengajukan Gugatan aquo kepada Tergugat yang telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang membawa akibat hukum merugikan kepentingan Penggugat, sesuai dengan asas "*Point d'interot, Point d'action*" atau "Yang mempunyai kepentingan, yang dapat bertindak sebagai Penggugat", serta sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-Undang 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

#### **V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN.**

##### **A. DASAR GUGATAN:**

Bahwa ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-Undang 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

(1) "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi.*"

(2) *Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:*

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu*

Hal 16 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



*mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;*

*Adapun alasan dan dasar pijakan hukum dalam gugatan ini adalah:*

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah selaku pemilik sah atas Sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, seluas 545 M2 (lima ratus empat puluh lima meter persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal sebagai Jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman No. 218;
2. Bahwa dasar kepemilikan atas tanah tersebut di atas adalah berdasarkan Surat jual Beli (Akta jual Beli) yang dibuat oleh dan dihadapan **Notaris LIEN TANUDIRDIA, S.H., di Bandung pada Tanggal 4 Januari 1988 ;**
3. Bahwa pada tanggal 13 Februari 1988, **PENGGUGAT** telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat atas Sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, seluas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal sebagai jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai jalan jenderal Sudirman No. 218 sebagaimana dimaksud pada point ke - 1 huruf (a) di atas, dan keluarlah **Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.51/S.K365/DITAG/1988 tertanggal 14 Mei 1988**, yang isinya antara lain menyatakan **memberikan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dikuasai oleh Negara (dalam hal**

Hal 17 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



ini jalan jenderal Sudirman No. 218 Bandung) kepada **PENGGUGAT**, dalam jangka waktu 20 (dua puluh) Tahun terhitung sejak tanggal didaftarkannya pada Kantor Agraria Kotamadya Bandung;

4. Bahwa terhadap tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna bangunan yang telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik oleh **PENGGUGAT** dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA (dalam hal ini **PENGGUGAT**);
5. Bahwa Pada awalnya dalam **Surat Perjanjian Jual - beli (Akta Jual beli) awal yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris LIENTANUDIRDJA, S.H., di Bandung pada tanggal 4 Januari 1988 tanah yang dimohonkan Hak Guna Bangunan pada awalnya tercatat seluas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi), namun dalam Hak Guna Bangunan No. 254 / Kelurahan Kebon Jeruk dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kel. Kebon Jeruk Junto Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 berkurang menjadi seluas 395 M2 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) ;**
6. Bahwa terhadap selisih/kekurangan luas tanah milik **PENGGUGAT** tersebut di atas yaitu seluas  $\pm$  150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi) diduga telah dikuasai oleh TAN LUCKY SUNARJO dengan cara mendirikan bangunan rumah serta melakukan proses pensertipikatan terhadap kekurangan tanah milik **PENGGUGAT**;

#### **B. ALASAN GUGATAN**

1. Tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk Tanggal 07-06-2013.
  - a. Bahwa Penggugat baru mengetahui Kantor Pertanahan

Hal 18 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Kota Bandung telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO;

- b. Bahwa di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO, menggunakan surat ukur Nomor: 00046/Kebon Jeruk/2013 dan dalam gambar tertera Nomor 2607;
- c. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, tersebut merupakan tanah milik Penggugat, sehingga patut dipertanyakan keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO;
- d. Bahwa didalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009 dihalaman terakhir tertulis bahwa hal lain-lain: Tanah bekas E.819, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-8-1903 No.256/1903. D.I. 302 tanggal: 12-3-1987 No.97/SU/1987, D.I. 307 Tanggal 23-11-87 No.14886;

**2. Tentang Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan Kebon Jeruk tanggal 19-1-1977;**

- a. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2016, Tan Lucky Sunarjo melalui Kuasa Hukumnya telah mensomasi Penggugat dengan mengatakan bahwa Penggugat telah menduduki

Hal 19 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



tanah milik Tan Lucky Sunarjo;

- b. Bahwa pada tanggal 12 September 2019, Tan Lucky Sunarjo melalui Kuasa Hukumnya telah mensomasi Penggugat kembali dengan mengatakan bahwa Penggugat telah menduduki tanah Milik Tan Lucky Sunarjo;
- c. Bahwa pada tanggal 16 September 2019, Tan Lucky Sunarjo melalui Kuasa Hukumnya telah mensomasi Penggugat kembali untuk ke 2 (dua) dengan mengatakan bahwa Penggugat telah menduduki tanah Milik Tan Lucky Sunarjo;
- d. Bahwa pada tanggal 18 September 2019, Tan Lucky Sunarjo melalui Kuasa Hukumnya telah mensomasi Penggugat kembali untuk ke 3 (tiga) dengan mengatakan bahwa Penggugat telah menduduki tanah Milik Tan Lucky Sunarjo;
- e. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak merasa telah menduduki tanah milik orang lain dalam hal ini Tan Lucky Sunarjo, tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menanggapi Somasi dari Tan Lucky Sunarjo;
- f. Bahwa pada **Tanggal 03 Februari 2021** telah terjadi Pengeroyokan secara terang-terangan didalam halaman rumah Penggugat yang dilakukan oleh orang suruhan TAN LUCKY SUNARJO dengan membuat tembok di dalam rumah Penggugat. Atas peristiwa ini, anak Penggugat melaporkan kejadian tersebut ke Pihak kepolisian Daerah Jawa barat dengan **Laporan Polisi Nomor: LPB/151/II/2021/JABAR, tanggal 03 Februari 2021;**
- g. Bahwa Penggugat tidak mengetahui alasan orang-orang suruhan TAN LUCKY SUNARJO membuat tembok di dalam rumah Penggugat dan orang-orang suruhan TAN LUCKY SUNARJO mengatakan bahwa tanah itu milik TAN LUCKY SUNARJO berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2

Hal 20 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/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)



(Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO;

- h. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO yang diterbitkan oleh TERGUGAT, menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang mana Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan perkarangan rumah dan mengakses jalan keluar masuk rumah Penggugat;
- i. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat adalah pemilik/menguasai sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dengan Surat Ukur Nomor: 00040/2009, tanggal 30-06-2009, dengan Luas 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) atas nama Hendra Yowardana;
3. Bahwa letak keberadaan KTUN objek sengketa berada diatas tanah PENGGUGAT dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA, sehingga dengan dasar aquo pada KTUN objek sengketa merupakan bentuk kesalahan alas hak, letak, subyek dan obyek yang dijadikan dasar dan alasan hukum cacat administratif atas KTUN objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT;
4. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak memenuhi asas legalitas, dilakukan tanpa prosedur dan bertentangan dengan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi:

Hal 21 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



*Pasal 19, Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: ..*

*a.....*

*b.....*

*c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

5. Bahwa Pendaftaran tanah termasuk pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dengan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat melalui pelepasan hak yang termaktub pada alas hak sebelumnya;
6. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam proses penetapan, prosedur administrasi, perolehan, peralihan hak serta riwayat kepemilikan Hak Atas Tanah sebagai dasar menerbitkan Sertipikat dalam objek sengketa telah memenuhi unsur cacat hukum dan cacat administrasi karena bertentangan dengan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah yang mana dalam Peraturan ini yang dimaksudkan dengan pemindahan hak milik tanah dilakukan salah satunya melalui jual beli YANG TIDAK PERNAH DILAKUKAN OLEH PENGUGAT;
7. Bahwa objek sengketa yang diterbitkan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Pasal 19 huruf ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 yang menyatakan bahwa *Pemindahan hak ialah jual beli termasuk pelelangan dimuka umum-penukaran, penghibaan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksud untuk mengalihkan sesuatu hak Hak Atas tanah kepada Pihak Lain Tanah* dan telah bertentangan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana dijabarkan dalam Penjelasan pasal 53

Hal 22 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

8. Bahwa penerbitan KTUN Obyek Sengketa tidak melalui prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan pendaftaran tanah dan dengan ketidakcermatan serta kehati-hatiannya mengesampingkan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf (a), dan huruf (b) Undang-undang Nomor 9 tahun 2004, maka alasan untuk dapat diajukan gugatan ini adalah karena Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan surat KTUN yang merupakan objek sengketa, Yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/kelurahan kebon Jeruk tanggal 18-8-1903 dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO;

Telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

**A. KTUN Objek Sengketa bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;**

1. Bahwa disebutkan dalam PP 24 Tahun 1997 sebagai berikut ;:

**Pasal 3 huruf a, b, c** yang berbunyi:

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Hal 23 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Bahwa Tindakan Tergugat dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/kelurahan kebon Jeruk tanggal 18-8-1903 dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ kelurahan kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO diatas Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, Kel. Kebon Jeruk dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA, **tidak memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah sehingga membuktikan tidak tertibnya Administrasi di Kantor Tergugat;**

#### **Pasal 24**

##### **Pembuktian Hak Lama**

- 1) Untuk kepeduan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang

Hal 24 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



membebaninya.

2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Bahwa Tindakan Tergugat dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/kelurahan kebon Jeruk tanggal 18-8-1903 dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ kelurahan kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 Kelurahan Kebon Jeruk dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO diatas Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ kelurahan kebon Jeruk tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA, tidak dilakukan dengan mengkonfirmasi kepada Penggugat karena Penggugat sudah menguasai fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun;

Bahwa atas Pendaftaran Tanah KTUN objek sengketa disinyalir

Hal 25 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



dilakukan dengan itikad yang tidak baik untuk mendapatkan perolehan hak atas tanah dan diduga kuat melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan dikeluarkannya KTUN objek sengketa aquo;

**B. KTUN Obyek Sengketa bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 Pada Bagian Kedua tentang Pemberian Hak Milik Paragraf Ke I Tentang Syarat-Syarat Permohonan Hak Milik Pasal 9 ayat 2 angka 2 huruf (a) Jo Pasal 104, Pasal 106 ayat (1), Pasal 107**

1. Bahwa **Pasal 9 ayat 2 angka 2 huruf a** yang berbunyi :

“ .....

(2), *Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :*

1. ....

2. *Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :*

a. *Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, AKTA PPAT, AKTA PELEPASAN HAK dan surat-surat bukti pelepasan lainnya”;*

Bahwa dengan tidak disertakan syarat-syarat sebagaimana dituangkan didalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 Pada BAB II, Bagian Kedua tentang Pemberian Hak Milik Paragraf Ke I Tentang Syarat-Syarat Permohonan Hak Milik maka Tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/kelurahan kebon Jeruk tanggal 18-8-1903 dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ kelurahan kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2

Hal 26 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



(seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO diatas Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ kelurahan kebon Jeruk tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA, adalah tidak sah dan harus dibatalkan;

**Pasal 106 ayat (1), berbunyi:**

*(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat administratif dalam penerbitannya dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan;*

Bahwa Tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk tanggal 18-8-1903 dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ kelurahan kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO diatas Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA adalah cacat hukum administratif dalam penerbitannya sehingga harus di batalkan;

**Pasal 107**

Cacat hukum **administratif** sebagaimana dimaksud Pasal 106 ayat (1):

- a. Kesalahan prosedur,
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan,
- c. Kesalahan subyek hak,

Hal 27 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



- d. Kesalahan obyek hak,
- e. Kesalahan jenis hak,
- f. Kesalahan perhitungan luas,
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah,
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Bahwa Tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk tanggal 18-8-1903 dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ kelurahan kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO diatas Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor: 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA adalah Kesalahan prosedur, Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, Kesalahan subyek hak, Kesalahan obyek hak, Kesalahan jenis hak, Kesalahan perhitungan luas, Terdapat tumpang tindih hak atas tanah, Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;

**C. KTUN Obyek Sengketa yang dikeluarkan Tergugat bertentangan dengan Asas- Asas Umum Pemerintahan Yang Baik**

**1. Asas Kecermatan**

**Asas Kecermatan**, yaitu 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 yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat

Hal 28 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan / atau dilakukan. Bahwa karena terbukti data yang ada dalam Objek Sengketa, tidak berasal dari data yang sebenarnya, maka terbukti TERGUGAT telah mengabaikan asas Kecermatan. Demikian juga Tergugat terbukti tidak melakukan penyelidikan secara baik dan benar riwayat bidang tanah tersebut yang datanya secara akurat, padahal tanah milik Penggugat;

Bahwa terhadap Sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang menjadi Objek sengketa menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT sebagai pemilik tanah yang sah;

Bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung tanpa secara cermat memperhatikan pra syarat data-data yuridis yang sah dan dapat mendukung kepemilikan tanah yang diklaim milik TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO.

Dengan demikian asas kecermatan dimaksudkan sebagai 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;

## 2. Asas Kehati-hatian

Bahwa KTUN yang menjadi Obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung tidak memperhatikan asas kehati-hatian karena telah lalai dengan tidak memperhatikan syarat dan data pendukung yang dimiliki secara sah oleh Pemohon **untuk** diajukan sebagai Pendaftaran Sertipikat karena apabila syarat-syarat pendukung yang

Hal 29 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



dijadikan sehubungan dengan peralihan atas tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung wajib menolak sebagai bentuk penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sehingga dalam hal ini tidak merugikan pihak lain tanpa terkecuali PENGGUGAT.

Atas uraian yang dipaparkan diatas sehubungan dengan asas kecermatan dan kehati-hatian maka terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977 dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO adalah suatu ketetapan atau pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) oleh karena itu pembentukan kehendak tidak boleh memuat kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*) yang berakibat Ketetapan tersebut menjadi cacat prosedur dan berimplikasi hukum dapat dibatalkan;

Selanjutnya Ketetapan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum yang mengatur dan mewajibkan pembuatnya memperhatikan cara (*procedure*) dalam menerbitkan ketetapan itu apabila cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut. Atas ketidak cermatan dan ketidak hatian Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung terhadap Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah;

Untuk itu Perbuatan hukum TERGUGAT dalam melakukan dan menerbitkan KTUN objek Sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor:

Hal 30 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO adalah sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/subyek hukum tertentu sudah barang tentu harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik terkait asas kecermatan dan kehati-hatian karena Kesalahan dalam hal ini berakibat batal atau dapat dibatalkan.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah di kemukakan diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memberikan Putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak sah:
  - A. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977 dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO;
  - B. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut:

Hal 31 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/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)



A. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977 dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO;

B. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ kelurahan kebon Jeruk tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Oktober 2021, pada persidangan melalui aplikasi E-Court tanggal 12 Oktober 2021, telah mengemukakan dalilnya sebagai berikut :

#### I. DALAM EKSEPSI

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

#### 2. EKSEPSI TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1) Bahwa sebagaimana diakui Penggugat dalam posita gugatannya halaman 6 "point j" yang mendalilkan Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 21 Mei 2021 dalam acara pembuktian perkara No. 41/Pdt.G/E.court/2021/2021/PN.Bdg. Halmana berdasarkan data yang dimiliki oleh Tergugat, bahwa pada tanggal 6 November 2015 Tergugat menerima surat dari Kantor Hukum Bendera Nomor 003/KHB/XI/2015 perihal Permohonan Mediasi.

2) Bahwa terhadap permohonan mediasi *a quo*, Tergugat telah memanggil para pihak untuk melakukan Klarifikasi dan Mediasi di

Hal 32 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Kantor Pertanahan Kota Bandung berdasarkan surat panggilan pada:

- Tanggal 21 Desember 2015 Nomor 1825/3.32.73/XII/2015 perihal Klarifikasi
- Tanggal 18 Januari 2016 Nomor 64/3.32.73/I/2016 perihal Klarifikasi ke-2 (dua)
- Tanggal 11 Februari 2016 Nomor 189/3.32.73/I/2016 perihal Undangan Mediasi
- Tanggal 14 Maret 2016 Nomor 367/3.32.73/III/2016 perihal Undangan Mediasi ke-2 (dua)
- Tanggal 30 Maret 2016 Nomor 463/3.32.73/III/2016 perihal Undangan Mediasi ke-3 (tiga)
- Tanggal 11 April 2016 Nomor 534/3.32.73/IV/2016 perihal Undangan Mediasi ke-4 (empat)

Bahwa terhadap pemanggilan para pihak untuk melakukan mediasi di Kantor Tergugat tidak menemukan kesepakatan, sehingga Tergugat menyarankan agar para pihak mengajukan permohonan pengembalian batas, untuk menentukan batas-batas tanah milik Sdr. TAN LUCKY SUNARJO dan Sdr. HENDRA YOWARGANA sebagaimana tercatat pada sertifikat masing-masing.

3) Bahwa kemudian terhadap permasalahan *a quo*, Tergugat menerima surat Laporan Polisi yang diantaranya yaitu :

- Tanggal 5 Maret 2021 Nomor B/1021/III/2021/Dit Reskrim Um perihal Permohonan Penghadapan Saksi
- Tanggal 19 Agustus 2021 Nomor B/3782/VIII/2021/Dit Reskrim Um perihal Permohonan Penghadapan Saksi
- Tanggal 06 September 2021 Nomor B/4067/IX/2021/Dit Reskrim Um perihal Permohonan Penghadapan Saksi
- Tanggal 20 September 2021 Nomor B/4289/IX/2021/Dit Reskrim Um perihal Permohonan Melakukan Pengukuran Tanah dan Lokasi Tanah

Hal 33 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



4) Bahwa terhadap permasalahan *a quo*, Tergugat juga menerima surat permohonan dari Penggugat yang diantaranya yaitu :

- Surat dari Hendra Yowargana tanggal 28 September 2020 perihal Penyampaian Pengaduan Penyerobotan Tanah Milik
- Surat dari Hendra Yowargana tanggal 28 September 2020 perihal Permohonan Perlindungan Hukum dan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2579 (dh. No. 1972/Kelurahan Kebon Jeruk Kecamatan Andir)
- Surat dari Hendra Yowargana tanggal 22 Juni 2021 perihal Permohonan Perlindungan Hukum dan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2579 (dh. No. 1972/Kelurahan Kebon Jeruk Kecamatan Andir)
- Surat dari YABPEKNAS LAW OFFICE tanggal 29 Juli 2021 perihal Keberatan atas Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2579/ Kelurahan Kebon Jeruk dengan Surat Ukur Nomor 255 tanggal 18-08-1903, Luas 970 M2 (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 841/Kelurahan Kebon Jeruk dengan Surat Ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30-05-2013, Luas 107 m2 (Seratus Tujuh Meter Persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO, di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2607/Kelurahan Kebon Jeruk dengan Surat Ukur Nomor 00040/2009 tertanggal 30-06-2009.

5) Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam posita "Dasar Gugatan" halaman 15 point 3 yang menjelaskan "*Bahwa pada tanggal 13 Februari 1988, PENGGUGAT telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat atas Sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, seluas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal*

Hal 34 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



sebagai Jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman No. 218 sebagaimana dimaksud pada point ke - 1 huruf (a) di atas, dan keluarlah **Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.51/S.K365/DITAG/1988 tertanggal 14 Mei 1988, yang isinya antara lain menyatakan memberikan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dikuasai oleh Negara (dalam hal ini Jalan Jenderal Sudirman No. 218 Bandung) kepada PENGGUGAT, dalam jangka waktu 20 (dua puluh) Tahun terhitung sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Agraria Kotamadya Bandung**". Adapun selanjutnya "Bahwa terhadap tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 254 tanggal 28-7-1988, Surat Ukur Nomor: 303, tanggal 27-6-1987 dengan luas 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) yang telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik oleh PENGGUGAT dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor: 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA (dalam hal ini PENGGUGAT)". Menunjukkan bahwa Penggugat sebenarnya sudah mengetahui bidang tanah *a quo* yang tidak sesuai dengan alas hak sejak terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan 254/Kelurahan Kebon Jeruk, yang mana Penggugat mengetahui terjadi selisih  $\pm$  150 m2 dari luas yang dimohon 545 m2 tetapi diberikan hak milik seluas 395 m2, sehingga seharusnya selisih luas tersebut sudah diselesaikan sejak dulu.

- 6) Bahwa apabila dihitung 90 (sembilan puluh) hari berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, tentu saja gugatan yang didaftarkan Penggugat yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal **18 Agustus 2021**, gugatan telah melewati jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari

Hal 35 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



karena sertifikat obyek sengketa *a quo* **terbit pada tanggal 26 Oktober 2015.**

Bahwa apabila dihubungkan dengan SEMA No. 2 tahun 1991 Penggugat yang mendalilkan baru mengetahui sertifikat obyek sengketa *a quo* sejak tanggal 21 Mei 2021 pada saat acara pembuktian dalam perkara No. 41/Pdt.G/E-court/2021/PN.Bdg di Pengadilan Negeri Bandung adalah tidak benar karena Penggugat pada faktanya pernah membuat surat permohonan perlindungan hukum dan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2579/Kelurahan Kebon Jeruk melalui surat tertanggal 28-09-2020 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat) dan terhadap sertifikat HGB No. 841/Kelurahan Kebon Jeruk sengaja dibuat sumir sehingga dalil posita gugatan angka 3 huruf "j" tidak sama dengan angka 6 halaman 11 yang tidak menyebutkan secara pasti tanggal berapa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 841/Kelurahan Kebon Jeruk diketahui Penggugat.

Bahwa apabila secara kasuistis Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat *a quo* tanggal 28 Desember 2020 maka seharusnya gugatan sudah masuk tanggal 29-09-2020 sampai dengan tanggal 28-12-2020 (dalam kurun waktu 90 hari). Gugatan baru didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 18 Agustus 2021 dan diperbaiki tanggal 21 September 2021 maka gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan yang ditentukan Undang-Undang.

### 3. EKSEPSI GUGATAN PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*)

- 1) Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada Posita Gugatan yang menyatakan "*Bahwa Penggugat telah melakukan Upaya Administrasi dengan mengajukan Keberatan Administrasi kepada Tergugat atas terbitnya objek sengketa a quo pada tanggal 29 Juli 2021, dengan telah mengirimkan Surat Keberatan dengan Perihal Keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2579, Kelurahan Kebon Jeruk dengan Surat Ukur Nomor: 2579, Kelurahan Kebon Jeruk dengan*

Hal 36 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841 Kelurahan Kebon Jeruk dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO, di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607, kelurahan kebon Jeruk, dengan surat ukur Nomor: 00040/2009 tanggal 30-06-2009, sebagaimana tanda terima tertanggal 29 Juli 2021” merupakan kekeliruan dan ketidakpahaman Penggugat dalam beracara Administrasi. Kemudian Penggugat melanjutkan pernyataannya pada point ‘h’ yaitu “Bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan balasan ataupun penjelasan dan keterangan apapun dan pihak Tergugat (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung) dalam jangka waktu lebih dan 10 (sepuluh) hari jam kerja sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.....”*

- 2) Bahwa berdasarkan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan diatur mengenai adanya tingkatan dalam Upaya Administrasi, yaitu :

**Pasal 76 ayat (2)** *“Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat”.*

Halmana dalam Upaya Administrasi Pertanahan, apabila ada keberatan yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat dapat mengajukan banding administrasi kepada Atasan Pejabat/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat.

**Pasal 76 ayat (3)** *“Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat,*

Hal 37 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



*Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan”.*

Kemudian apabila Penggugat tidak terima atas penyelesaian banding administrasi oleh Atasan Pejabat/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat selanjutnya Penggugat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan, Tata Usaha Negara dengan syarat telah menempuh Upaya Administrasi sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pemohon Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yaitu :

**Pasal 2 ayat (1)** *“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”.*

- 3) Bahwa berdasarkan dalil Penggugat halaman 6 poin ‘j’ yang menyatakan permasalahan *a quo* juga terdaftar di Pengadilan Negeri Bandung dengan Register Perkara Nomor: 41/Pdt. G/E-court/2021/PN.Bdg.
- 4) Bahwa sebagaimana diuraikan pada posita gugatan Penggugat yang telah melakukan upaya administrasi berupa surat tanggal 29 Juli 2021 tentang keberatan tetapi tidak di tanggapi oleh Tergugat, kemudian Penggugat langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung **tanpa melakukan upaya banding administratif** yang seharusnya diajukan dahulu ke Kantor Wilayah Pertanahan Kota Bandung, sehingga jelas berdasarkan fakta yang ada gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 76 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pemohon Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

Hal 38 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



- 5) Bahwa dikarenakan **belum terdapat adanya upaya banding administratif yang dilakukan oleh Para Penggugat** dan merujuk kepada ketentuan Pasal 76 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pemohon Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung seharusnya menolak gugatan Penggugat pada saat acara dismissal;
- 6) Bahwa kemudian sebagaimana diuraikan pada posita gugatan angka 2 mengenai Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat menguraikan ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan (2) menyatakan :
  - a. dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia;
  - b. pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka seharusnya Penggugat melakukan banding administratif terlebih dahulu kepada atasan langsung Tergugat yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

#### 4. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KABUR (*OBSCURE LIBELLE*)

- 1) Bahwa dalil Penggugat pada posita gugatan halaman 14 s/d 15 angka 2 s/d 5 pada pokoknya Penggugat mempermasalahkan luas dari terbitnya sertipikat yang dimohon berdasarkan pengajuan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Gubernur Kepala

Hal 39 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Daerah TK.I Jawa Barat terhadap sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819 seluas 545 m<sup>2</sup> kemudian tanggal 28-07-1988 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 254/Kelurahan Kebon Jeruk seluas 395 m<sup>2</sup> sehingga Penggugat memperlmasalahkan selisih luas  $\pm$  150 m<sup>2</sup> dari keseluruhan bidang tanah milik Penggugat.

- 2) Bahwa kemudian pada halaman 12 angka 9 Penggugat juga mendalilkan permasalahan dibangunnya tembok yang dibuat di dalam rumah Penggugat oleh orang-orang suruhan Tergugat II Intervensi dengan alasan Tergugat II Intervensi mempunyai Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk atas nama Tergugat II Intervensi.
- 3) Bahwa apabila diperhatikan antara Surat Ukur Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk atas nama Tergugat II Intervensi dengan Surat Ukur Sertipikat Hak Milik No.2607/Kebon Jeruk atas nama Penggugat sama-sama dibuat tahun 1903 yang masing-masing dibuat tersendiri dan tidak saling tumpang tindih, yang mana Surat Ukur No.255 tanggal 18 Agustus 1903 seluas 970 m<sup>2</sup> menunjuk pada Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk atas nama Tergugat II Intervensi dan Surat Ukur No.256/1903 tanggal 18 Agustus 1903 seluas 107 m<sup>2</sup> menunjuk pada Sertipikat Hak Milik No.2607/Kebon Jeruk atas nama Penggugat, sehingga tidak benar apa yang didalilkan Penggugat bahwa selisih atau kekurangan luas tanah milik Penggugat seluas  $\pm$  150 m<sup>2</sup> diduga dikuasai oleh Tergugat II Intervensi sebagaimana dalil posita gugatan angka 6 halaman 16, karena berdasarkan data pada Kantor Tergugat, masing-masing riwayat tanah yang dipermasalahkan dari mulai tanah Eigendom sampai dengan penerbitan sertipikat masing-masing luasnya tetap dan tidak berubah yang akan kami uraikan pada jawaban Dalam Pokok Perkara.
- 4) Bahwa berdasarkan dalil pada posita gugatan Penggugat tersebut menunjukkan bahwa gugatan kabur apakah mengenai pembuatan

Hal 40 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



tembok ataukah mengenai prosedur penerbitan sertipikat, mengingat masing-masing surat ukur berbeda nomor registernya yang tentunya masing-masing sertipikat terbit dengan bentuk dan luas yang berbeda.

#### 5. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan angka 10 dan 11 halaman 12 karena sama sekali tidak berdasarkan hukum dimana Penggugat mendalilkan Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk atas nama TAN LUCKY SUNARJO diterbitkan oleh Tergugat, menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang mana Penggugat tidak dapat mengakses jalan keluar masuk rumah Penggugat. Dalil ini tidak masuk akal karena tidak ada hubungannya sekali antara penerbitan sertipikat dengan akses jalan keluar masuk terlebih Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk yang terbit tahun 1977 sedangkan pembuatan tembok dilakukan tanggal 3 Pebruari 2021 sebagaimana diuraikan pada angka 8 halaman 12 posita gugatan Penggugat. Kerugian Penggugat sebagaimana posita gugatan angka 11 adalah **kerugian karena tidak ada akses jalan keluar masuk Penggugat sangat tidak tepat untuk dijadikan dasar gugatan mengenai penerbitan sertipikat yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara**. Dengan demikian maka sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat.
3. Bahwa untuk memperjelas kronologis terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 2607/Kelurahan Kebon Jeruk, Sertipikat Hak Milik No. 2579/Kelurahan

Hal 41 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Kebon Jeruk, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 841/Kelurahan Kebon Jeruk, Tergugat akan menjelaskan riwayat sertipikat sebagai berikut :

**1) Sertipikat Hak Milik Nomor 2607/Kelurahan Kebon Jeruk**

- a. Bahwa semula status tanah berasal dari Eigendom Verp. No. 819 Seb Meetbrief/Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 No. 256 Seluas 545 m<sup>2</sup>, atas nama Tan Tiam Siol asal Eigendom Verponding No. 817.
- b. Bahwa terhadap Eigendom Verp. No. 819 kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 254/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tanggal 28-07-1988, Surat Ukur No. 303/1987 tanggal 27-06-1987 Luas 395 m<sup>2</sup>, atas nama HENDRA YOWARGANA (TAN HONG TIAIJ).
- c. Bahwa tercatat tanggal 25-07-1989 dibebankan Hipotik Pertama kepada PT BANK PASAR WARGA NUGRAHA Jl. Guntur No. 14 Jakarta Selatan berdasarkan Akta tanggal 17-02-1989 No. 62/2/HIP/BDG/1989 yang dibuat dihadapan Lien Tanudirdja, S.H. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kota Madya Bandung dan Kecamatan Dayeuh Kolot Kabupaten Bandung.
- d. Bahwa tercatat tanggal 25-07-1989 dilakukan Roya berdasarkan surat dari PT Bank Pasar Nugraha tanggal 18-07-1989 No. 004/VII/Leg/D/89 yang kemudian terhadap Hak Hipotik No. 189/1989 dihapuskan (Diroya).
- e. Bahwa tercatat tanggal 1-11-1996 dibebankan Hak Tanggungan Pertama kepada Perseroan Terbatas PT BANK DHARMALA berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 08-10-1996 No. 356/12/Andir/1996 dibuat oleh dan dihadapan EVY HYBRIDAWATI WARGAHADIBRATA, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja semua kecamatan yang ada di Kota Madya Daerah Tingkat II Bandung.
- f. Bahwa diterbitkan Buku Tanah Pengganti Karena Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 254/Kelurahan Kebon Jeruk Hilang. Sesuai dengan Berita Acara bulan Maret 2009.

Hal 42 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



g. Bahwa tercatat tanggal 24-07-1998 dilakukan Roya berdasarkan surat dari PT Bank Dharmala tanggal 24-07-1998 No. 143/VII/Leg/D/89 yang kemudian terhadap Hak Hipotik Pertama No. 11416/1996 dihapuskan (Diroya).

h. Bahwa tercatat tanggal 13-07-2009 dilakukan Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 31-12-2008 No. 310.1.32.73/424/HM/KP/2008 terhadap permohonan Hendra Yowargana tanggal 25-06-2009 atas berakhirnya Hak Guna Bangunan 254/Kebon Jeruk pada tanggal 13-05-2008 yang selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Milik 2607/Kebon Jeruk terbit tanggal 13-07-2009, Surat Ukur No. 00040/2009 tanggal 30-06-2009 seluas 395 m2 atas nama Hendra Yowargana.

**2) Sertipikat Hak Milik Nomor 2579/Kelurahan Kebon Jeruk**

a. Bahwa semula status tanah berasal dari Eigendom Verp. No. 820, Meetbrief/Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 No 255 seluas 970 m2, atas nama Eigenaar Jo Teng Hong asal Eigendom Verponding No. 817.

b. Bahwa terhadap Eigendom Verp. No. 820 kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 298/Desa Bandung Kulon terbit tahun 1966, Surat Ukur No. 255 tanggal 18-08-1903 Luas 970 m2, atas nama Jo Tiauw Tjoen.

c. Bahwa tercatat tanggal 04-03-1966 dilakukan Hibah kepada Jo Eng Boen berdasarkan Akta Hibah tanggal 10-02-1961 No. 115

d. Bahwa tercatat tanggal 04-02-1969 dilakukan Jual Beli kepada Gjio Eng Tjom dan Ghio Jie Tjin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16-05-1966 No. 134/1966 Lie Kwu Ho, Notaris Pendjabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Bandung

e. Bahwa tercatat tanggal 16-04-1969 dilakukan Jual Beli kepada Adela Sunarjo berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26-02-1969 No. 41/1969 Kurniati Notaris Pedjabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kotamadya Bandung

Hal 43 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



- f. Bahwa tercatat tanggal 19-01-1977 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Barat tanggal 15-11-1976 No.SK.1292/Dit-Pht/HM/1976 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 298/Desa Bandung Kulon dihapuskan karena diberikan Hak Milik yang selanjutnya lihat Sertipikat Hak Milik Nomor 1972/Kecamatan Andir.
- g. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1972/Kecamatan Andir terbit tanggal 19-01-1977, Surat Ukur tanggal 18-08-1903 Nomor 255 Luas 970 m2, atas nama Adela Sunarjo.
- h. Bahwa tercatat tanggal 19-08-2000 dibebani Hak Tanggungan Pertama kepada Perseroan Terbatas PT. Bank PAN INDONESIA Tbk (disingkat PT. BANK PANIN Tbk) Bertempat kedudukan/berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 22-05-2000 No. 139/2000 yang dibuat dihadapan Liawati Hostiadi, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Bandung.
- i. Bahwa tercatat tanggal 19-08-2000 dibebani Hak Tanggungan Kedua kepada Perseroan Terbatas PT. BANK PAN INDONESIA Tbk (disingkat PT BANK PANIN Tbk) Bertempat/kedudukan dan berkantor pusat di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 22-05-2000 No. 140/2000 yang dibuat dihadapan ELIAWATI HOSTIADI, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Bandung.
- j. Bahwa tercatat tanggal 29-07-2002 dilakukan ROYA berdasarkan Permohonan Roya dari PT BANK PAN INDONESIA Tbk, Cabang Bandung tanggal 08-05-2001 No. 125/KRU/EXT/2001. Hak Tanggungan Pertama No. 1923/2000 dan Hak Tanggungan Kedua No. 1924/2000 dihapuskan (Roya)
- k. Bahwa tercatat tanggal 07-08-2002 dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) No. 3116/2002 kepada Perseroan Terbatas PT. BANK PAN INDONESIA Tbk, (disingkat PT BANK PANIN Tbk) bertempat kedudukan/berkantor pusat di Jakarta berdasarkan

Hal 44 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Akta tanggal 16-07-2002 No. 189/2002 yang dibuat dihadapan Eliawati Hostiadi, SH. PPAT dengan daerah kerja Kota Bandung.

l. Bahwa tercatat tanggal 30 April 2000 dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 756/BAN/EXT/07 tanggal 11-10-2007 dari PT BANK PANIN Tbk KCU Bandung sehingga Hak Tanggungan No. 3116/2002 dihapus.

m. Bahwa berdasarkan Perda Kota Bandung No. 6/2006 tanggal 02-11-2006 dan Surat Keterangan dari Kelurahan Kebon Jeruk tanggal 29-04-2008 No. -/SC/IV/2008 Setipikat Hak Milik No. 1972 Kecamatan Andir berubah menjadi Hak Milik No. 2579/Kelurahan Kebon Jeruk.

n. Bahwa tercatat tanggal 04-12-2009 kepemilikan beralih karena pewarisan kepada Ny. Tan Sioe (Sin) Giok dan Tan Lucky Sunarjo berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris No. 05/XII/2007 tanggal 01-12-2007 yang dibuat oleh Christina Gani SH Notaris di Bandung.

**3) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 841/Kelurahan Kebon Jeruk**

a. Bahwa status tanah semula berasal dari Eigendom Verp.No. 819 Seb, kemudian diberikan Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat tanggal 22-09-1971 No. SK.251/Insp.HGB/71 dan selanjutnya tanggal 20-10-1971 terbit Sertipikat HGB No. 690/Ketjamatan Bandung Kulon, Surat Ukur tanggal 14-10-1971 No. 435/1971 seluas 107 m2, terletak di Kecamatan Bandung Kulon, Wilayah Tegalega, Kota Madya Bandung berakhir haknya tanggal 21-09-1991, tercatat atas nama Adela Sunarjo;

b. Bahwa tercatat tanggal 04-08-1987 terbit Sertipikat Kerdua berdasarkan Pengumuman yang dimuat pada Harian Gala Pertama tanggal 04-05-1987 No. 7/PENG/1987 Kedua tanggal 04-06-1987 No. 7/PENG/1987 dan dimuat di Berita Negara R.I. Pertama tanggal 03-07-1987 No. 53/1987 Kedua tanggal 04-08-1987 No. 62/1987.

Hal 45 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



- c. Bahwa tercatat tanggal 30-03-1992 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 272/Kelurahan Kebon Jeruk atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 13-03-1991 No. 392/HGB/KWBPN/1991 dan tanggal 27-12-1991 No. 325/HGB/KWBPN/1991 sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 690/Kecamatan Bandung Kulon kemudian dihapuskan karena diberikan Hak Guna Bangunan Lihat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 272/Kebon Jeruk Surat Ukur No. 435/1971 Luas 107 m<sup>2</sup>.
- d. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 272/Kebon Jeruk terbit tanggal 30-03-1992, Surat Ukur No. 435/1971 tanggal 14-10-1971 Luas 107 m<sup>2</sup>, atas nama Adela Sunaryo, berakhir haknya tanggal 23-03-2012
- e. Bahwa tercatat tanggal 01-12-2009 kepemilikan beralih karena pewarisan kepada Nyonya Tan Sieo (Sin) Giok dan Tan Lucky Sunarjo (Tan Lucky) berdasarkan Surat Akhli Waris Nomor 05/XII/2007 tanggal 01-12-2007 yang dibuat oleh Christina Gani, SH Notaris di Bandung.
- f. Bahwa tercatat tanggal 07-06-2013 dilakukan Pembaharuan Hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 29-05-2013 No. 121/HGB/BPN.32.73/2013 yang kemudian Hak Guna Bangunan Nomor 272/Kelurahan Cipadung telah berakhir haknya tanggal 23-03-2012 sehingga dinyatakan tidak berlaku lagi, selanjutnya diterbitkan Sertipikat Baru Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 841/Kebon Jeruk atas nama Tan Lucky Sunarjo (Tan Lucky) dalam KTP Lucky Sunarjo.
- g. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 841/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tanggal 07-06-2013, Surat Ukur No. 00046/2013 tanggal 30-05-2013 Luas 107 m<sup>2</sup>, atas nama TAN LUCKY SUNARJO (TAN LUCKY) Dalam KTP LUCKY SUNARJO, berakhir haknya tanggal 29-05-2033.

Hal 46 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/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)



4. Bahwa menolak dengan tegas dalil posita gugatan angka 6 halaman 11 dan dalil Alasan Gugatan angka 1 huruf b dan c halaman 16 yang pada pokoknya mendalilkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 841/Kelurahan Kebon Jeruk tanggal 07-06-2013 dengan Surat Ukur No. 00046/2013 tanggal 30-05-2013 luas 107 m<sup>2</sup> atas nama Tan Lucky Sunarjo (Tan Lucky) dalam KTP Lucky Sunarjo, menggunakan Surat Ukur No. 00046/Kebon Jeruk/2013 dan **dalam gambar tertera No. 2607**, dimana Sertipikat Hak Milik No. 2607/Kelurahan Kebon Jeruk tanggal 13-07-2009 tersebut merupakan tanah milik Penggugat, sehingga keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 841/Kelurahan Kebon Jeruk patut dipertanyakan. Dalil ini adalah dalil yang keliru karena angka "2607" pada gambar adalah **Nomor Identifikasi Bidang bukan nomor sertipikat** yang selengkapnya NIB 10.15.05.04.02607 yang tertera pada kolom b sertipikat dan pada Surat Ukur No. 00046/Kebon Jeruk/2013, yang masing-masing angka mempunyai kode tersendiri seperti Kelurahan, Kecamatan dan sebagainya, sebagaimana diuraikan pada Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, bahwa Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia. Berdasarkan uraian diatas, maka dalil ini patut dikesampingkan.
5. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan angka 10 dan 11 halaman 12 karena sama sekali tidak berdasarkan hukum dimana Penggugat mendalilkan Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk atas nama TAN LUCKY SUNARJO diterbitkan oleh Tergugat, menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang mana Penggugat tidak dapat mengakses jalan keluar masuk rumah Penggugat. Dalil ini tidak masuk akal karena tidak ada hubungannya sama sekali antara penerbitan sertipikat dengan akses jalan keluar masuk terlebih Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk yang terbit tahun 1977 sedangkan pembuatan tembok dilakukan tanggal 3 Pebruari 2021 sebagaimana diuraikan pada

Hal 47 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



angka 8 halaman 12 posita gugatan Penggugat. Kerugian Penggugat sebagaimana posita gugatan angka 11 adalah **kerugian karena tidak ada akses jalan keluar masuk Penggugat sangat tidak tepat untuk dijadikan dasar gugatan mengenai penerbitan sertifikat yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara**. Dengan demikian maka sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

6. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 12, 13 dan 14 seolah olah membuat konklusi bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk dan Hak Guna Bangunan No.841/Kebon Jeruk obyek sengketa *a quo* merugikan kepentingan Penggugat tidak mempunyai akses jalan masuk karena dibuat tembok oleh orang suruhan Tergugat II Intervensi. Dalil ini tidak relevan dan tidak berhubungan sama sekali karena Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk terbit **sejak tahun 1977** demikian juga Sertipikat Hak Guna Bangunan No.841/Kebon Jeruk jauh sebelumnya telah terbit sertipikat bahkan **sejak tahun 1971** yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.690/Bandung Kulon yang terbit tanggal 20 Oktober 1971 dan berakhir tanggal 21 September 1991, kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No.272/Kebon Jeruk tanggal 30 Maret 1992 dan berakhir tanggal 23 Maret 2012, selanjutnya terbit Hak Guna Bangunan No.841 yang terbit tanggal 7 Juni 2013 yang berlaku sampai dengan tanggal 29 Mei 2033. Dengan demikian maka tidak ada keterkaitan sama sekali antara terbitnya sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi dengan kerugian akses jalan. **Seharusnya yang dipermasalahkan mengenai tindakan Tergugat II Intervensi yang telah membuat tembok bukan masalah penerbitan sertipikat**. Dengan demikian jelas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak mempunyai kewenangan mengadili yang seharusnya sudah diputus pada saat *dismissal* dan Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan serta terbukti tidak ada tindakan Tergugat yang berbuat sewenang-wenang, tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Hal 48 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



7. Bahwa setelah dipelajari mengenai alasan gugatan yang diuraikan dalam posita gugatan angka V Dasar dan Alasan Gugatan sebagaimana diuraikan pada halaman 14 sampai dengan 18, pada dasarnya Penggugat mempermasalahkan tanah sisa yang diakui miliknya seluas 150 m<sup>2</sup> berasal dari Eigendom 819 (seb) luas awal 545 m<sup>2</sup> yang berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Jawa Barat No.593.51/S.K365/DITAG/1988 tanggal 14 Mei 1988 diberikan haknya seluas 395 m<sup>2</sup>. Selisih luas 150 m<sup>2</sup> tersebut berdasarkan posita angka 6 halaman 16 disebutkan bahwa tanah seluas 150 m<sup>2</sup> diduga dikuasai Tan Lucky Sunaryo tanpa menjelaskan dimana letak tanah sisa seluas 150 m<sup>2</sup>, walaupun berada pada sertipikat obyek sengketa *a quo* masuk pada sertipikat yang mana? Pada Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk (yang awal terbit tahun 1977) ataukah pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No.841/Kebon Jeruk (yang awal sekali penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.690/Bandung Kulon tahun 1971)? Lalu apa yang dipermasalahkan dalam gugatan *a quo*? Tanah sisa seluas 150 m<sup>2</sup>, tanah Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk seluas 970 m<sup>2</sup>? Atau tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.841 seluas 107 m<sup>2</sup>? sedangkan masing-masing sertipikat mempunyai riwayat yang berbeda. Dengan kata “diduga” pada posita gugatan angka 6 halaman 16 menunjukkan bahwa Penggugat tidak yakin dengan gugatannya terletak dimana? Dengan demikian maka sepantasnya Majelis Hakim dalam amar putusan menyatakan gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya.
8. Bahwa berdasarkan Kartu Eigendom No. 819 luas semula 545 m<sup>2</sup>, kemudian pada tahun 1971 diterbitkan sertipikat sebagian seluas 107 m<sup>2</sup> sebagaimana Surat Ukur No. 435/1971 sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 690/Ketjamatan Bandung Kulon. Sehingga pada saat Penggugat mengajukan permohonan hak seluas 545 m<sup>2</sup> tidak bisa dikabulkan seluruhnya, karena seluas 107 m<sup>2</sup> telah terbit sertipikat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 690/Ketjamatan Bandung Kulon.

Hal 49 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



9. Bahwa demikian juga pada dalil posita gugatan angka 3 halaman 18 sangat membingungkan yang mendalilkan Keputusan TUN kedua sertipikat obyek sengketa *a quo* berada di atas tanah Penggugat pada Sertipikat Hak Milik No.2607/kelurahan kebon jeruk seluas 395 m<sup>2</sup>. Dalil ini tidak sesuai dengan dalil-dalil sebelumnya yang mana Penggugat mengajukan permohonan hak seluas 595 m<sup>2</sup>, namun SK Gubernur KDH Tk.I Jawa Barat menjadi seluas 395 m<sup>2</sup> sisanya seluas 150 m<sup>2</sup> diduga digunakan Tergugat II Intervensi, kemudian dalil lainnya menyebutkan kedua sertipikat obyek sengketa *a quo* berada pada Sertipikat Hak Milik No.2607/Kebon Jeruk milik Penggugat? Dengan adanya dalil yang berbeda ini membuat gugatan menjadi semakin tidak jelas dan mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
10. Bahwa permasalahan luas 150 m<sup>2</sup> ini dijadikan obyek gugatan secara perdata di Pengadilan Negeri Bandung register perkara No.41/Pdt.G/2021/PN.Bdg antara Hendra Yowargana (Penggugat) melawan Tan Lucky Sunarjo (Tergugat) dan Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) yang telah diputus pada tanggal 07-10-2021, yang amar putusannya antara lain :
- Dalam Provisi :**  
Menolak tuntutan provisi dari Penggugat.
- Dalam Eksepsi :**  
Menolak Eksepsi dari Tergugat.
- Dalam Pokok Perkara :**  
Menolak gugatan Penggugat (*incasu* Hendra Yowargana) seluruhnya.
11. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan halaman 22 yang pada pokoknya mendalilkan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk dan Hak Guna Bangunan No.841/Kebon Jeruk tidak konfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat selaku pemilik Sertipikat Hak Milik No.2607/Kebon Jeruk. Dalil ini adalah dalil yang tidak benar karena :

Hal 50 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



- a. Sertipikat Hak Milik No.2579/Kebon Jeruk berasal dari Eigendom No.820 kemudian terbit sertipikat awal yaitu Sertipikat HGB No.298/Bandung Kulon tahun 1966 seluas 970 m<sup>2</sup>.
  - b. Sertipikat HGB No.841/Kebon Jeruk berasal dari Eigendom No.819 (seb) yang kemudian terbit sertipikat awal yaitu Sertipikat HGB No.298/Bandung Kulon tahun 1971 seluas 107 m<sup>2</sup>;
  - c. Sertipikat Hak Milik No.2607/Kebon Jeruk awal sekali berasal dari Eigendom No.819 yang kemudian diterbitkan sertipikat awal yaitu HGB No.254/Kebon Jeruk tahun 1988;
12. Bahwa dengan demikian maka sudah jelas bahwa **kedua sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi obyek sengketa a quo terbit lebih awal yaitu tahun 1966 dan tahun 1971 dan luasnya tetap masing-masing seluas 970 m<sup>2</sup> dan 107 m<sup>2</sup>, sedangkan sertipikat atas nama Penggugat baru terbit tahun 1998**. Berdasarkan uraian tersebut tidak terbukti bahwa kedua sertipikat obyek sengketa *a quo* terbit di atas Sertipikat Hak Milik No.2607/Kebon Jeruk atas nama Penggugat.
13. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2579/Kelurahan Kebon Jeruk, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.841/Kelurahan Kebon Jeruk, maupun Sertipikat Hak Milik No. 2607/Kelurahan Kebon Jeruk, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional jo.Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Hal 51 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/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)



Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan negara yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang Undang Nomor 28 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme

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

## I. DALAM EKSEPSI

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

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 2579/Kelurahan Kebon Jeruk, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.841/Kelurahan Kebon Jeruk atas nama Tan Lucky Sunaryo.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Oktober 2021, pada persidangan melalui aplikasi E-Court tanggal 12 Oktober 2021, telah mengemukakan dalilnya sebagai berikut :

Hal 52 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



DALAM EKSEPSI :

**1. PENGGUGAT SALAH / KELIRU DALAM MENENTUKAN OBJEK SENGKETA DAN MENEMPATKAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG SELAKU TERGUGAT ( ERROR IN PERSONA )**

1) Bahwa mengenai permasalahan yang berhubungan dengan pemberian Hak Guna Bangunan seluas 395 M2 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) terhadap sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal sebagai Jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman No. 218, yang telah dimohonkan PENGGUGAT tanggal 13-2-1988 dari seluas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter persegi) bila mana benar ( *quad non* ) sehingga terdapat selisih luas tanah seluas 150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi), adalah berdasarkan **Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.51/S.K365/DITAG/1988 tertanggal 14 Mei 1988**, yang telah diterbitkan oleh Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat ;

2) Bahwa semestinya **yang menjadi objek gugatan atau Keputusan Tata Usaha Negara ( KTUN ) adalah Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.51/S.K365/DITAG/1988 tertanggal 14 Mei 1988**, bukanlah Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255, tanggal 18-8-1903, dengan luas 970 M2 ( Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013, tanggal 30/05/2013, dengan luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO, dan semestinya **gugatan ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat** bukanlah kepada TERGUGAT ;

Hal 53 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



**2. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN DAN DASAR HUKUM ( RECHTGRONDEN ) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN**

- 1) Bahwa terhadap tanah seluas 395 M2 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) telah terbit dan terdaftar Hak Guna Bangunan No. 254 / Kelurahan Kebon Jeruk, ditingkatkan dan telah terdaftar Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kel. Kebon Jeruk tanggal sertipikat 13-07-2009 dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 pada TERGUGAT atas nama PENGGUGAT, sehingga demikian berdasarkan keberadaan sertipikat kepemilikannya dan sesuai data fisiknya, **PENGGUGAT tidak lagi memiliki kepentingan dan alas hak / dasar hukum untuk mempermasalahkan selisih luas tanah yang telah dimohonkannya**, terlebih dipersalahkan pada TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI dengan alasan terhadap selisih luas tanah seluas 150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi), **diduga** telah dikuasai oleh TERGUGAT II INTERVENSI yang tidak ada hubungannya dengan kepemilikan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI ;
- 2) Bahwa istilah **Eigendom**, adalah merupakan salah satu jenis Hak atas Tanah Barat yang semula masih diatur dalam Buku II KUH Perdata, namun demikian setelah terbentuk dan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengaturan mengenai Hak atas Tanah Barat yang diatur dalam Buku II KUH Perdata telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi, halmana jenis Kepemilikan hak atas tanah secara tegas telah diatur berdasarkan ketentuan pasal 16 Undang- undang Pokok Agraria yang telah terbagi dalam beberapa jenis yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, dan Hak pengelolaan dan tidak lagi **jenis tanah bekas eigendom** yang dapat dijadikan dasar kepemilikan tanah, karenanya **PENGGUGAT tidak dapat lagi mendasarkan kepemilikan tanahnya berdasarkan tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, dengan luas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi)**, terletak dalam Propinsi Jawa Barat,

Hal 54 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256 dahulu dikenal sebagai Jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman No. 218, oleh karena bilamana benar (*quad noon*) telah terkonversi menjadi Hak Guna Bangunan No. 254/ Kelurahan Kebon Jeruk, dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kel. Kebon Jeruk, tanggal sertipikat 13-07-2009 dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 **adalah seluas 395 M2 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi)**, PENGGUGAT bukanlah pemilik tanah dengan luas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi) atau pemilik selisih luas tanah seluas 150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi), dan tidak ada hubungannya dengan objek sengketa atau sertipikat – sertipikat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT, sehingga karenanya PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum serta **kepentingan ataupun kerugian yang dapat dijadikan dasar gugatan** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;**

### **3. GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN PERKARA YANG SAMA TELAH DIPERIKSA DAN DIPUTUS OLEH PERADILAN PERDATA**

Bahwa mengenai selisih luas tanah 150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi), ataupun bentuk penguasaan TERGUGAT II INTERVENSI terhadap bangunan atau pendirian bangunan yang berdiri diatas tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1- 1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, dengan Luas 970 M2 ( Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, dengan Luas 107 M2 (seratus tujuh

Hal 55 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO / TERGUGAT II INTERVENSI yang diduga diatas tanah milik PENGGUGAT, berdasarkan tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, PENGGUGAT telah mengajukan gugatan perdata kepada TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI dalam Perkara No : 41/Pdt.G E-Court/2021/PN.Bdg di Pengadilan Negeri Klas 1A Khusus Bandung, yang telah diputus dan dibacakan pada tanggal 7 Oktober 2021 dengan pokok amar putusan 'Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya' bahkan dalam pertimbangan hukumnya antara lain menjelaskan pada pokoknya telah menyatakan konversi Hak Eigendom Verponding No. 819 terhadap Hak Guna Bangunan No. 254 / Kelurahan Kebon Jeruk ,dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kel. Kebon Jeruk tertanggal 13-07-2009 dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 adalah seluas 395 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) telah melampaui batas waktu konversi sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan sehingga tanah tersebut menjadi milik dan dikuasai kembali oleh Negara, atau bilamana PENGGUGAT melakukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut setidaknya terhadap perkara yang sama masih diuji dan diperiksa pada peradilan perdata sampai dengan putusan telah berkekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde* ) ;

#### **4. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU / DALUARSA**

Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI sebelumnya telah terjadi permasalahan mengenai sebagian tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2579/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tertanggal 19 Januari 1977, dengan Surat Ukur Nomor 255 tertanggal 18-8-1903, seluas 970 m<sup>2</sup> atas nama Tan Lucky Sunarjo, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 841/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tertanggal 07 Juni 2013, dengan Surat Ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30-05-2013, seluas 107 m<sup>2</sup> atas nama Tan Lucky Sunarjo telah dikuasai secara melawan hak oleh PENGGUGAT sebagaimana TERGUGAT II INTERVENSI telah

Hal 56 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



melaporkan pada POLDA JABAR berdasarkan Laporan Polisi No. : LP.B/945/IX/2019/Jabar tertanggal 10 September 2019 sampai saat ini proses persidangan di Pengadilan Negeri Bandung atas nama **TERDAKWA HENDRA YOWARGANA / PENGGUGAT** yang masih tertunda dengan alasan / pertimbangan yang bersangkutan dalam keadaan sakit, sehingga demikian keberadaan objek sengketa berupa :

- 1) *Sertipikat Hak Milik Nomor 2579/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tertanggal 19 Januari 1977, dengan Surat Ukur Nomor 255 tertanggal 18-8-1903, seluas 970 m2 atas nama Tan Lucky Sunarjo, dan ;*
- 2) *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 841/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tertanggal 07 Juni 2013, dengan Surat Ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30-05-2013, seluas 107 m2 atas nama Tan Lucky Sunarjo ;*

Telah diketahui PENGGUGAT pada tahun 2019 bukanlah pada tanggal 21 Mei tahun 2021 berdasarkan bukti tertulis yang disampaikan pada persidangan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bandung, karena sebelum adanya gugatan dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT II INTERVENSI di Pengadilan Negeri Bandung, sehingga demikian gugatan PENGGUGAT telah melampaui batas waktu 90 ( sembilan puluh ) hari sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018, Undang-Undang RI. No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan :**

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dalil PENGGUGAT untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas dan bulat ;
2. Bahwa apa yang telah didalilkan pada Eksepsi digunakan kembali pada pokok perkara ini ;
3. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil gugatan PENGGUGAT Halaman 11-12 poin 6 dan poin 7 yang pada pokoknya menyatakan :

Hal 57 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



‘..... Kantor Pertanahan Kota Bandung telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO menggunakan surat ukur Nomor: 00046/Kebon Jeruk/2013 dan dalam gambar tertera Nomor 2607, dimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, tersebut merupakan tanah milik Penggugat, sehingga patut dipertanyakan keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06- 2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO;

‘..... didalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607 dihalaman terakhir tertulis bahwa hal lain-lain: Tanah bekas E.819, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-8-1903 No.256/1903. 0.1. 302 tanggal: 12-3-1987 No.971SU11987, Di. 307 Tanggal 23-11-87 No.14886;

Terteranya Nomor 2607 dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, atas nama TERGUGAT II INTERVENSI **tidak ada hubungannya dan / atau tidak membuktikan tanah dan bangunan tersebut milik PENGGUGAT** sebagaimana halnya dengan terteranya Nomor 02082 dalam surat ukur Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009 atas nama PENGGUGAT, demikian halnya mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607 dihalaman terakhir tertulis bahwa hal lain-lain: Tanah bekas E.819, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-8-1903 No.256/1903. 0.1. 302 tanggal: 12-3-1987 No.971SU11987, Di. 307 Tanggal 23-11-87 No.14886 **tidak terdapat hubungannya dengan masing – masing sertipikat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI ;**

4. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil gugatan PENGGUGAT Halaman 12 – 13 poin 8, 9, 11, dan 12 yang pada pokoknya menyatakan:

Hal 58 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



‘..... pada tanggal 03 Februari 2021 telah terjadi Pengeroyokan secara terang-terangan didalam rumah Penggugat yang dilakukan oleh orang suruhan TAN LUCKY SUNARJO dengan membuat tembok di dalam rumah Penggugat. Atas peristiwa i, anak Penggugat melaporkan kejadian tersebut ke Pihak kepolisian Daerah Jawa barat dengan Laporan Polisi Nomor: LPB/151/II/2021/JABAR, tanggal 03 Februari 2021;

‘.....Penggugat tidak mengetahui alasan orang-orang suruhan TAN LUCKY SUNARJO membuat tembok di dalam rumah Penggugat dan orang-orang suruhan TAN LUCKY SUNARJO mengatakan bahwa tanah itu milik TAN LUCKY SUNARJO dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO;

‘..... Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013, dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ni terbukti melanggar peraturan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.5 tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang\_Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Sertipikat-Sertipikat tersebut mengandung cacat hukum dan haruslah dinyatakan batal atau tidak sah demi hukum;

Hal 59 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



TERGUGAT II INTERVENSI adalah pemilik sah tanah berikut bangunan terletak di di Jl. Jenderal Sudirman No. 220, RT.005/007, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Andir, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan :

- 1) *Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 ;*
- 2) *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 ;*

telah diterbitkan oleh TERGUGAT sesuai dengan peraturan dan Perundang – undangan yang berlaku dan dikuasai secara turun temurun baik oleh pemilik sebelumnya, yaitu orangtua dari TERGUGAT II INTERVENSI maupun oleh TERGUGAT II INTERVENSI **selama kurang lebih 44 ( empat puluh empat ) tahun** berikut dengan pembayaran segala bentuk kewajiban pajaknya ;

Terhadap sebagian tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI **telah dikuasai secara melawan hak oleh PENGGUGAT** sebagaimana TERGUGAT II INTERVENSI telah melaporkan pada POLDA JABAR berdasarkan Laporan Polisi No. : LP.B/945/IX/2019/Jabar tertanggal 10 September 2019 sampai saat ini proses persidangan di Pengadilan Negeri Bandung **atas nama TERDAKWA HENDRA YOWARGANA / PENGGUGAT** yang masih tertunda dengan alasan / pertimbangan yang bersangkutan dalam keadaan sakit, terhadap sebagian tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI **ternyata masih tetap dikuasai / diduduki oleh orang – orang suruhan / karyawan PENGGUGAT** halmana pada tanggal 03 Februari 2021 dari pihak TERGUGAT II INTERVENSI telah menemui serta memberikan penjelasan kepada orang – orang suruhan / karyawan PENGGUGAT tersebut agar meninggalkan tanah yang dikuasainya karena tanah tersebut milik TERGUGAT II INTERVENSI, tanpa ada paksaan ataupun kekerasan orang – orang suruhan / karyawan PENGGUGAT pada saat itu telah meninggalkan tanah yang dikuasainya ;

Hal 60 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Kejadian pada tanggal 03 Februari 2021 **bukanlah suatu pengeroyokan** sebagaimana dugaan perbuatan dalam Laporan Polisi Nomor: LPB/151/II/2021/JABAR tanggal 03 Februari 2021, yang masih dalam proses penyelidikan / penyidikan di POLDA JABAR dan berkas belum dinyatakan lengkap oleh KEJATI JABAR, **ironisnya** orang – orang suruhan / karyawan PENGUGAT sampai saat ini telah kembali menguasai / menduduki tanah dan bangunan tersebut ;

Penguasaan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI antara lain dengan mendirikan tembok / bangunan diatas tanah miliknya adalah sepenuhnya hak TERGUGAT II INTERVENSI sesuai data fisik / batas - batas bangunan **berdasarkan masing – masing Sertipikat Kepemilikannya**, dan bukanlah di dalam rumah / tanah milik PENGUGAT ;

Berdasarkan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang menyatakan :

*“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya”*

5. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil gugatan PENGUGAT Halaman 14 - 16 poin 1 s.d 6 yang pada pokoknya menyatakan :

*‘..... PENGUGAT adalah selaku pemilik sah atas Sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, seluas 545 M2 (lima ratus empat puluh lima meter persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal sebagai Jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman No. 218;*

*‘..... dasar kepemilikan atas tanah tersebut di atas adalah berdasarkan Surat lual Bell (Akta jual Bell) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris LIEN TANUDIRDIA, S.H., di Bandung pada Tanggal 4 Januari 1988*



‘..... pada tanggal 13 Februari 1988, PENGGUGAT telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat atas Sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, seluas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal sebagai jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai jalan jenderal Sudirman No. 218 dan keluarlah Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.51/S.K365/DITAG/1988 tertanggal 14 Mei 1988, yang isinya antara lain menyatakan memberikan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dikuasai oleh Negara (dalam hal ini jalan jenderal Sudirman No. 218 Bandung) kepada PENGGUGAT, dalam jangka waktu 20 (dua puluh) Tahun terhitung sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Agraria Kotamadya Bandung;

‘..... terhadap tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna bangunan yang telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik oleh PENGGUGAT dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, Surat Ukur Nomor: 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA (dalam hal ini PENGGUGAT);

‘..... terhadap selisih/kekurangan luas tanah milik PENGGUGAT tersebut di atas yaitu seluas  $\pm$  150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi) diduga telah dikuasai oleh TAN LUCKY SUNARJO dengan cara mendirikan bangunan rumah serta melakukan proses pensertipikatan terhadap kekurangan tanah milik PENGGUGAT;

‘..... terhadap selisih/kekurangan luas tanah milik PENGGUGAT tersebut di atas yaitu seluas  $\pm$  150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi) diduga telah dikuasai oleh TAN

Hal 62 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



*LUCKY SUNARJO dengan cara mendirikan bangunan rumah serta melakukan proses pensertipikatan terhadap kekurangan tanah milik PENGGUGAT;*

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut peraturan pelaksanaan **tidak dikenal dengan istilah jual beli tanah hak eigendom atau jual beli tanah yang dikuasai Negara** sebagaimana yang dijadikan dasar kepemilikan PENGGUGAT berdasarkan Surat Jual Beli (Akta jual Beli) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris LIEN TANUDIRDIA, S.H., di Bandung pada Tanggal 4 Januari 1988 **sehingga jual beli tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum** dan bilamana benar mengenai adanya pemberian Hak Guna Bangunan seluas 395 M2 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) oleh Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.51/S.K365/DITAG/1988 tertanggal 14 Mei 1988, terhadap tanah dikuasai oleh Negara atas sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal sebagai Jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman No. 218, yang telah dimohonkan PENGGUGAT tanggal 13-2-1988 dari seluas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi), dengan segala bentuk pertimbangan mengenai status tanah, letak, luas dan batas-batasnya yang dapat diberikan kepada PENGGUGAT, antara lain sebagaimana yang telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 5 tahun 1973, Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang ketentuan-ketentuan mengenai pemberian hak atas tanah yang telah dikonversi menjadi Sertipikat Hak Guna bangunan No. 254 dan ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik oleh PENGGUGAT dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, Surat Ukur Nomor: 00040/2009 tertanggal 30- 06-2009

Hal 63 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama PENGGUGAT, **sehingga demikian berdasarkan keberadaan sertipikat kepemilikannya dan sesuai data fisiknya, PENGGUGAT tidak lagi memiliki alas hak / dasar hukum (rechtgronden) dan tidak mempunyai kualitas untuk mempermasalahkan selisih luas tanah yang telah dimohonkannya**, terlebih dipersalahkan pada TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI dengan alasan terhadap selisih luas tanah seluas 150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi), **diduga** telah dikuasai oleh TERGUGAT yang tidak ada hubungannya dengan kepemilikan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI ;

Penguasaan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI antara lain dengan mendirikan bangunan diatas tanah miliknya adalah sepenuhnya hak TERGUGAT II INTERVENSI berdasarkan masing – masing Sertipikat Kepemilikannya yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT berdasarkan kapasitas serta kewenangannya dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;

Dalam perkara yang sama atau mengenai permasalahan terhadap selisih luas tanah seluas 150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi), yang **diduga** telah dikuasai oleh TERGUGAT, sebelumnya PENGGUGAT telah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bandung Dalam Perkara No : 41/Pdt.G E-Court/2021/PN.Bdg yang telah **diputus dan dibacakan pada tanggal 7 Oktober 2021** dengan pokok amar putusan **'Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya'** bahkan dalam pertimbangan hukumnya antara lain pada pokoknya telah menyatakan konversi Hak Eigendom Verponding No. 819 terhadap Hak Guna Bangunan No. 254 / Kelurahan Kebon Jeruk , dan telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kel. Kebon Jeruk tertanggal 13-07-2009 dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 adalah seluas 395 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) **telah melampaui batas waktu konversi sebagaimana ditentukan dalam peraturan prundang undangan sehingga tanah tersebut menjadi milik dan dikuasai kembali oleh Negara ;**

Hal 64 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



6. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil gugatan PENGGUGAT Halaman 17 – 18 poin 2 huruf e, h, l dan poin 3 yang pada pokoknya menyatakan :

*'..... dikarenakan Penggugat tidak merasa telah menduduki tanah milik orang lain dalam hal milik Tan Lucky Sunarjo, tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menanggapi Somasi dan Tan Lucky Sunarjo;*

*'..... Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 (Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO yang diterbitkan oleh TERGUGAT, menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang mana Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan perkarangan rumah dan mengakses jalan keluar masuk rumah Penggugat;*

*'..... Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat adalah pemilik/menguasai sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ k&urahan kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dengan Surat Ukur Nomor: 00040/2009, tanggal 30-06-2009, dengan Luas 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) atas nama Hendra Yowardana;*

*'..... letak keberadaan KTUN objek sengketa berada diatas tanah PENGGUGAT dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor: 2607/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA, sehingga dengan dasar aquo pada KTUN objek sengketa merupakan bentuk kesalahan alas hak, letak, subyek dan obyek yang dijadikan dasar dan alasan hukum cacat administratif atas KTUN objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT;*

Hal 65 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Bahwa terhadap sebagian tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI telah dikuasai secara melawan hak oleh HENDRA YOWARGANA / PENGGUGAT sebagaimana TERGUGAT II INTERVENSI telah melaporkan pada POLDA JABAR berdasarkan Laporan Polisi No. : LP.B/945/IX/2019/Jabar tertanggal 10 September 2019 dengan berkas hasil penyidikan telah dinyatakan lengkap / P 21 oleh KEJATI JABAR atas perbuatan – perbuatan yang dilakukan PENGGUGAT bahkan PENGGUGAT sempat dilakukan penahanan oleh KEJATI JABAR dan PENGADILAN NEGERI BANDUNG, surat – surat somasi melalui kuasa hukum TERGUGAT II INTERVENSI dalam memperingatkan orang – orang suruhan / karyawan PENGGUGAT yang masih tetap menguasai / menduduki tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI merupakan **rangkaian perbuatan atau perbuatan yang berkelanjutan yang dilakukan oleh PENGGUGAT** sehingga tidak ada alasan bagi orang – orang suruhan / karyawan PENGGUGAT untuk tidak menanggapi somasi – somasi TERGUGAT II INTERVENSI terlebih dengan alasan tidak merasa menduduki tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI, dan pada kenyataannya sampai saat ini PENGGUGAT atau orang – orang suruhan / karyawan PENGGUGAT yang senyatanya sampai saat ini masih leluasa dan mengakses jalan keluar masuk ke tanah / bangunan PENGGUGAT, sehingga tidak ada hal yang merugikan bagi PENGGUGAT;

Tidak terdapat kesalahan alas hak, letak, subyek dan obyek yang dijadikan dasar ataupun suatu cacat administratif atas sertipikat – sertipikat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT dan telah sesuai keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 19- 1-1977, Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 atas nama TERGUGAT II INTERVENSI ;

7. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil gugatan PENGGUGAT pada Halaman 18-19 poin 4 s.d 6 yang pada pokoknya menyatakan :

Hal 66 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



“..... Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak memenuhi asas legalitas, dilakukan tanpa prosedur dan bertentangan dengan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi .....

“..... Pendaftaran tanah termasuk pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dengan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat melalui pelepasan hak yang termaktub pada alas hak sebelumnya;”

“Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam proses penetapan, prosedur administrasi, perolehan, peralihan hak serta riwayat kepemilikan Hak Atas Tanah sebagai dasar menerbitkan Sertipikat dalam objek sengketa telah memenuhi unsur cacat hukum dan cacat administrasi karena bertentangan dengan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pindahan Hak Atas Tanah yang mana dalam Peraturan ini yang dimaksudkan dengan pindahan hak milik tanah dilakukan salah satunya melalui jual beli YANG TIDAK PERNAH DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT;”

Bahwa dalil tersebut tidaklah beralasan dan berdasarkan hukum, TERGUGAT II INTERVENSI tidak pernah jual beli objek sengketa / KTUN dengan PENGGUGAT, sertipikat – sertipikat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI tidak ada hubungannya dengan kepemilikan PENGGUGAT yang diperoleh berdasarkan Surat Jual Beli (Akta jual Beli) tanggal 4 Januari 1988 yang telah diberikan hak guna bangunan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.51/S.K365/DITAG/1988 tertanggal 14 Mei 1988 sebagaimana yang telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan No. 254 / Kelurahan Kebon Jeruk, dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kel. Kebon Jeruk tertanggal 13-07-2009 dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 adalah seluas 395 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Meter Persegi) berikut batas – batas tanah yang telah dituangkan dalam sertipikat kepemilikannya ;

Hal 67 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



**Dalam kapasitas serta kewenangannya TERGUGAT dalam menerbitkan :**

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 , dan;
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 atas nama TERGUGAT II INTERVENSI ;

Telah sesuai dengan PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU dan tidak bertentangan dengan ASAS - ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK ( AUPB ) antara lain telah memenuhi ketentuan mengenai :

- 1) Konversi atau jenis hak atas tanah sebagaimana ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang telah terbagi dalam beberapa jenis yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, dan Hak pengelolaan, telah memenuhi asas kecermatan dan kehati - hatian ;
- 2) Kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan berdasarkan Sertipikat yang merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sebagaimana ketentuan pasal 3 Jo. pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan telah memenuhi asas kepastian hukum ;
- 3) Maksud, tujuan dan ruang lingkup penyelesaian kasus pertanahan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan sebagaimana ketentuan pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik



**Indonesia No. 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus**

**Pertanahan dan telah memenuhi asas kepastian hukum ;**

Sehingga demikian, sertipikat – sertipikat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI yang telah diterbitkan TERGUGAT **adalah sah serta mempunyai kekuatan hukum** ;

8. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak secara tegas dalil – dalil PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya ;

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, TERGUGAT II INTERVENSI mohon PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat berkenan menjatuhkan putusan :

**Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT II INTERVENSI untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*) ;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban Tergugat tertanggal 19 Oktober 2021, pada persidangan melalui aplikasi E-Court tanggal 19 Oktober 2021 ;

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 26 Oktober 2021, pada persidangan melalui aplikasi E-Court tanggal 26 Oktober 2021;

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 19 Oktober 2021, pada persidangan melalui aplikasi E-Court tanggal 19 Oktober 2021;

Hal 69 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal 21 Oktober 2021, pada persidangan melalui aplikasi E-Court tanggal 26 Oktober 2021;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotocopynya, serta bukti-bukti tersebut telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-16, adapun bukti-bukti tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Salinan Syah ( Copie Collationnee) Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Akta tertanggal 5 Januari 1988 ;
2. Bukti P-2 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 2607 Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat;
3. Bukti P-3 : Surat Nomor : 005/SO/BAS/II/2016 Hal Somasi kepada Sdr. Hendra Yowargana tertanggal 2 Desember 2016;
4. Bukti P-4 : Surat Nomor : 106/SOM/ACR/IX/2019 Perihal Surat peringatan ke 1 kepada Sdr. Hendra Yowargana tertanggal 12 September 2019;
5. Bukti P-5 : Surat Nomor : 107/SOM/ACR/IX/2019 Perihal Surat peringatan ke 2 kepada Sdr. Hendra Yowargana tertanggal 16 September 2019;
6. Bukti P-6 : Surat Nomor : 108/SOM/ACR/IX/2019 Perihal Surat peringatan ke 3 & terakhir Somasi kepada Sdr. Hendra Yowargana tertanggal 18 September 2019;
7. Bukti P-7 : Tanda terima surat keberatan dari Dessy Fitrianty, SH kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 29 Juli 2021;
8. Bukti P-8 : Foto-foto tembok di dalam rumah Penggugat ;
9. Bukti P-9 : Fotocopy Djual Beli Nomor . 3 yang dibuat dihadapan Notaris Noezar, Notaris di Bandung

Hal 70 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 01 Desember 1952;

10. Bukti P-10 : Fotocopy Surat perintah Nomor : Sprin/111/KAMDA/JP/VIII/1986;
11. Bukti P-11 : Fotocopy Surat perintah Nomor : Sprin/180/IX/1986 dari KOMANDO DAERAH MILITER III SILIWANGI KOMANDO DISTRIK MILITER 0618/BISA;
12. Bukti P-12 : Fotocopy Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 114/Pdt.B/2021/Pn.Bdg tertanggal 15 Oktober 2021;
13. Bukti P-13 : Daftar alat bukti Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor 41/Pdt.G/E-Court/2021/PN.Bdg tertanggal 20 Mei 2021;
14. Bukti P-14 : Surat pernyataan/Perjanjian tertanggal 27 Agustus 1986 yang dibuat oleh pengurus DPD SPSI Jawa Barat untuk mengembalikan bangunan yang terletak di Jalan Jend. Sudirman 162 ( sekarang No 128) Bandung kepada Yayasan keluarga Yo dan kuitansi tertanggal 27 Agustus 1986 sebesar Rp. 25.000.000,- ( Dua Puluh Lima Juta Rupiah);
15. Bukti P-15 : Surat pernyataan/Perjanjian tertanggal 23 Agustus 1986 yang dibuat oleh S. Sukatma untuk mengosongkan dan mengembalikan rumah yang ditempati di Jalan Jend. Sudirman 162 ( sekarang No 128) Bandung kepada Yayasan keluarga Yo dan kuitansi sebesar Rp. 1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah) dan tanda terima sejumlah uang sebesar Rp. 4.000.000,-( empat Juta Rupiah ) di atas kertas bermaterai;

Hal 71 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



16. Bukti P-16 : Surat pernyataan/Perjanjian tertanggal 28 Agustus 1986 yang dibuat oleh Adang untuk mengosongkan dan mengembalikan bangunan yang terletak di Jalan Jend. Sudirman 162 (sekarang No 128) Bandung kepada Yayasan keluarga Yo dan kuitansi sebesar Rp. 5.000.000,- ( Lima Juta Rupiah );

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukt-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T-1 sampai dengan T-23 sebagai berikut ;

1. Bukti T-1 : Fotocopy Recht Van Eigendom Verp No. 819 berasal dari pemecahan Eigendom No. 817, Meetbrief tanggal 18 Agustus 1903 luas 545 M2 terakhir tercatat atas nama Jajasan "Familie Jo" berkedudukan di Bandung ;
2. Bukti T-2 : Fotocopy Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 254/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tanggal 28-07-1988, Surat Ukur tanggal 27-06-1987 Nomor : 303/1987 luas 395 M2, tercatat atas nama Hendra Yowargana;
3. Bukti T-3 : Fotocopy Buku tanah Hak Milik Nomor : 2607/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tanggal 13-07-2009, Surat Ukur tanggal 30-06-2009 Nomor : 00040/2009 luas 395 M2, tercatat atas nama Hendra Yowargana ;
4. Bukti T-4 : Fotocopy satu Bundel Warkah Permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan E Eigendom 819 sebagaian atas nama Hendra Yowargana Kelurahan Kebon Jeruk;
5. Bukti T-5 : Fotocopy Recht Van Eigendom Verp No. 820 berasal dari pemecahan Eigendom No. 817,

Hal 72 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Meetbrief tanggal 18 Agustus 1903 Nomor 255 luas 970 M2 terakhir tercatat atas nama Jo Tiauw Tjoen;

6. Bukti T-6 : Fotocopy Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor :298/Desa Bandung Kulon terbit Tahun 1966, Surat Ukur tanggal 18-08-1903 Nomor 255 luas 970 M2 terakhir tercatat atas nama Adela Sunarjo;
7. Bukti T-7 : Fotocopy Buku tanah Hak Milik Nomor : 2579/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tanggal 19-01-1977, Surat Ukur tanggal 18-08-1903 Nomor : 255 luas 970 M2, terakhir tercatat atas nama Tan Lucky Sunarjo ( DIm KTP Lucky Sunarjo);
8. Bukti T-8 : Fotocopy Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 690/Kecamatan Bandung Kulon tanggal 20-10-1971, Surat Ukur/Uraian batas tanggal 14-10-1971 Nomor 435/1971 luas 107 M2 tercatat atas nama Adela Sunarjo (berasal dari Eigendom Nomor 819 ;
9. Bukti T-9 : Fotocopy Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 272/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tanggal 30-03-1992, surat ukur tanggal 14-10-1971 Nomor 435/1971 luas 107 M2 terakhir tercatat atas nama Tan Lucky Sunarjo (Tan Lucky);
- 10 Bukti T-10 : Fotocopy Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 841/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tanggal 07-06-2013, surat ukur tanggal 30-05-2013 Nomor 00046/2013 luas 107 M2 terakhir tercatat atas nama Tan Lucky Sunarjo (Dalam KTP Lucky Sunarjo);
- 11 Bukti T-11 : Fotocopy Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Desa Bandung Kulon terbit tanggal 08-01-1963, surat ukur tanggal 18-08-1903 Nomor 257

Hal 73 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



luas 3440 M2 tercatat atas nama NV Bouw Mij Joey Jiam Hok berkedudukan di Bandung (Pemanding);

12. Bukti T-12 : Fotocopy Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 557/Kecamatan Bandung Kulon terbit tanggal 11-11-1971 surat ukur tanggal 23-06-1969 Nomor 209/1969 luas 814 M2 terakhir tercatat atas nama Darwis Widjaja , Kikim Widjaja, Ny Janda Dewi Widjaja dan Ny Ellen Widjaja masing-masing untuk 1/5 bagian (Pemanding);
13. Bukti T-13 : Fotocopy sesuai asli Buku Tanah Nomor 64/lingkungan Kebonjeruk terbit tanggal 03-08-1979 surat ukur tanggal 23-06-1969 Nomor 209/1969 luas 814 m2 tercatat atas nama Nyonya Ellen Wijaya ( Pemanding);
14. Bukti T-14 : Fotocopy Buku tanah Hak Milik Nomor : 1586/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tanggal 29-08-1996, Gambar situasi tanggal 23-08-1996 Nomor 8528/1996 luas 814 M2 tercatat atas nama Nyonya Ellen Wijaya;
15. Bukti T-15 : Fotocopy Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 443/Kelurahan Kebon Jeruk terbit tanggal 29-03-2001, Surat Ukur tanggal 12-12-2000 Nomor : 121/Kebon Jeruk/2000 luas 11 M2 terakhir tercatat atas nama Nyonya Oey Herlina ;
16. Bukti T-16 : Fotocopy satu bundel warkah permohonan sertiikat SHGB No. 272/Kelurahan Kebon Jeruk atas nama Adela Sunaryo ;
17. Bukti T-17 : Fotocopy buku tanah hak guna bangunan No. 670/Ketjamatan Bandung atas nama Kulon Sriwandi;
18. Bukti T-18 : Fotocopy legalisir Keputusan Surat Kepala Kantor

Hal 74 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Wilayah Badan Pertanahan nasional Proinsi Jawa Barat Nomor : 392/HGB/KWBPN/1991 tentang pemberian Hak guna bangunan atas nama Adela Sunaryo Kotamadya Bandung (arsip asli ada di Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat;

- 19 Bukti T-19 : Fotocopy legalisir Permohonan Hak guna bangunan atas nama Adela Sunaryo No. SK 392/HGB/KWBPN/91 (arsip asli ada di Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat ;
- 20 Bukti T-20 : Fotocopy legalisir Permohonan Hak guna bangunan perpanjangan atas nama Adela Sunaryo No. SK 325/HGB/KWBPN/91 tanggal SK 27-12-1991(arsip asli ada di Kantor Wlayah BPN Provinsi Jawa Barat;
- 21 Bukti T-21 : Fotocopy legalisir Permohonan Hak guna bangunan perpanjangan atas nama Hendra Yowargana agenda No. 59351/15.677/88 (arsip ada di Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat ;
- 22 Bukti T-22 : Fotocopy legalisir Surat Kepala Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.5/SK.365/Ditag/1998 tanggal 14-05-1988 (arsip ada di Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat;
- 23 Bukti T-23 : Fotocopy Peta Informasi Bidang Tanah Lampiran Berita acara Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukt-bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotocopynya di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai

Hal 75 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



bukti surat dan diberi tanda T.II Int-1 sampai dengan T.II Int -10 sebagai berikut ;

1. Bukti T II Int-1 : Sertipikat Hak Milik No. 2579/ Kelurahan Kebon Jeruk tertanggal 19-1-1977 luas 970 M2 tertanggal 19-01-1977 luas 970 M2;
2. Bukti T II Int-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 841/ Kelurahan Kebon Jeruk tertanggal 07-06-2013 luas 107 M2 ;
3. Bukti T II Int-3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan untuk pembayaran PBB No. SPPT 32.73.180.006.013-0225.0 Tahun 2018 terhadap objek tanah yang terletak Jalan Sudirman No 220 Rt 005 RW 07 Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung dengan luas 1077 M2 atas nama wajib pajak Luky Sunarjo tertanggal 01 Pebruari 2018 ;
4. Bukti T II Int-4 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB untuk pembayaran PBB No. SPT 32.73.180.006.013-0225.0 Tahun 2018 terhadap objek tanah objek tanah yang terletak Jalan Sudirman 220 RT 005 RW 07, Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung dengan luas 1077 M2 atas nama wajib pajak Lucky Sunarjo tertanggal 20 Juli 2018 ;
5. Bukti T II Int-5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan untuk pembayaran PBB No. SPPT 32.73.180.006.013-0225.0 Tahun 2019 terhadap objek tanah yang terletak Jalan Sudirman No 220 Rt 005 RW 07 Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung dengan luas 1077 M2 atas nama wajib pajak Luky Sunarjo tertanggal 06 Agustus 2019 ;

Hal 76 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



6. Bukti T II Int-6 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB untuk pembayaran PBB No. SPT 32.73.180.006.013-0225.0 Tahun 2019 terhadap objek tanah objek tanah yang terletak Jalan Sudirman 220 RT 005 RW 07, Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung dengan luas 1077 M2 atas nama wajib pajak Lucky Sunarjo tertanggal 24 September 2019;
7. Bukti T II Int-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan untuk pembayaran PBB No. SPPT 32.73.180.006.013-0225.0 Tahun 2020 terhadap objek tanah yang terletak Jalan Sudirman No 220 Rt 005 RW 07 Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung dengan luas 1077 M2 atas nama wajib pajak Luky Sunarjo tertanggal 27 Maret 2020;
8. Bukti T II Int-8 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB untuk pembayaran PBB No. SPT 32.73.180.006.013-0225.0 Tahun 2020 terhadap objek tanah objek tanah yang terletak Jalan Sudirman 220 RT 005 RW 07, Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung dengan luas 1077 M2 atas nama wajib pajak Lucky Sunarjo tertanggal 18 September 2019;
9. Bukti T II Int-9 : Surat tanda bukti lapor Nomor : LP/B/945/IX/2019 /Jabar tanggal 10 September 2019 pelapor Rizki Akhmad Faturocman dengan terlapor Hendra Yowargana Dkk atas dugaan tindak pidana penyerobotan dan atau penguasaan lahan tanpa se izin dan melawan hak orang lain dan masuk dengan memaksa ke dalam rumah

Hal 77 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



atau ruangan yang tertutup atau pekarangan yang dipakai orang lain atau sedang ada disitu dengan tidak ada haknya yang berhak serta telah melakukan pengrusakan;

10. Bukti T II Int-10 : Turunan/salinan Putusan Perkara Perdata Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN.Bdg tertanggal 07 Oktober 2021 antara Hendra Yowargana melawan Tan Lucky Sunarjo ( Tan Lucky);

Bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan setempat pada tanggal 19 November 2021 di lokasi obyek sengketa;

Bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama Islam yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut

Keterangan saksi bernama **PABARLI RABO**;

- Saksi mengatakan tidak pernah lihat tembok pembatas atau tembok penghalang;
- Saksi mengatakan kenal dengan Hendra Yowargana sejak tahun 2016;
- Saksi mengatakan pernah datang ke lokasi obyek sengketa pada tahun 2019 sebelum Hendra Yowargana jatuh sakit dan baru pada tanggal 30 November 2021 kesana lagi dan melihat tembok pembatasnya;
- Saksi mengatakan tidak mengetahui apakah lokasi obyek sengketa sudah bersertipikat atau belum;
- Saksi mengatakan tidak mengetahui kalau Penggggat datang ke obyek sengketa apa saja aktivitasnya;

Keterangan Saksi tersebut selengkapnya dan selebihnya telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang satu dengan putusan ini.

Bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli memberikan keterangan dan pendapat di bawah sumpah menurut agama



Islam yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Keterangan ahli bernama **Dr.Berna Sudjana Ermaya ,S.H., M.H :**

- Ahli mengatakan dalam kompetensi ini ada kewenangan atau teorinya yang disebut kompetensi absolut berkaitan dengan pertanyaan tersebut dengan adanya tindakan pidana dengan pembatalan sertifikat dimana perbuatan tindak pidana merupakan perbuatan yang nantinya proses kewenangannya ada di peradilan umum sementara pembatalan sertifikat itu berkaitan dengan kompetensi absolut Tata Usaha Negara, jika sebuah tindak pidana yang dilakukan seseorang dan dijadikan alas atau dasar gugatan untuk sebuah permohonan di Pengadilan Tata Usaha Negara itu tentu tidak sesuai dengan kompetensi absolutnya;
- Ahli mengatakan Pengadilan Tata Usaha Negara itu berkaitan dengan kewenangan uji oleh sebuah Pengadilan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh pejabat Tata Usaha Negara, satu-satunya objek pada Pengadilan Tata Usaha Negara akan dinilai oleh Majelis hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara dinilai secara prosedur pembuatannya dan substansinya;
- Ahli mengatakan Permohonan berkaitan dengan hak – hak tanah yang dikuasai negara tentunya ada aturan – aturan hukum yang mengaturnya dimana penguasaan negara bisa dimohonkan oleh seseorang atau badan hukum perdata untuk di daya gunakan makanya kita mengenal ada hak guna usaha, hak guna bangunan itu merupakan salah satu hak-hak pengelolaan yang diberikan oleh intitusi yang ditunjuk oleh Negara berdasarkan permohonan seseorang atau badan hukum;
- Ahli mengatakan syarat untuk dapat diterbitkannya SK oleh pejabat Daerah ialah dimulai dari sebuah permohonan hak guna pakai atau hak – hak yang ada di kekuasaan Negara itu sumbernya banyak terutama yang dikuasai negara itu berkaitan dengan hak – hak yang belum melekat pada zaman penjajahan itu harus di konvensi oleh hukum – hukum nasional kita jadi badan hukum yang perdata tadi dikonvensi ke hak – hak berdasarkan undang – undang agraria, dibagi orang asing

Hal 79 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



butuh 6 bulan untuk di konvensi ke hak undang – undang PA dan diberikan waktu sekitar 20 tahun untuk di konvensikan setelah itu dimungkinkan jika permohonan dikabulkan dimungkinkan meningkatkan dari Surat Keputusan tadi ke konteks misalkan hak guna pakai setelah selesai kemudian dapat dimintakan ditingkatkan haknya menjadi hak milik;

- Ahli mengatakan Permohonan datang dari pihak atau badan hukum yang merasa menguasai dan memiliki bukti-bukti atau data fisik kepala daerah yang dimohonkan tentunya melakukan penelitian terhadap permohonan tersebut yang akhirnya nanti permohonan ini dikeluarkan melalui ketetapan, karena dasar nya permohonan pejabat yang mengeluarkan putusan akan melakukan penilaian terhadap data fisik dan data yuridisnya oleh karena itu isi dari permohonan tadi dimungkinkan akan dikabulkan sepenuhnya, atau tidak dikabulkan dan dimungkinkan dikabulkan sebagian karena penilaian itu ada di kepala daerah;
- Ahli mengatakan Bukti – bukti fisik dan bukti yuridis itu tentunya berkaitan dengan kepemilikan dari apa yang dimohonkan sampai saat itu data fisik adalah batas – batas tanah, berkaitan tentang penguasaan tanah dan secara fakta dilapangan itu akan menjadi alat yang nanti akan dinilai pejabat Tata Usaha Negara terhadap permohonan yang diberikan dan yuridisnya juga tentu seberapa jauh dokumen yuridis yang dimiliki itu sesuai dengan fakta yang ada atau tidak dan teradministrasi di pejabat itu atau tidak maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pejabat yang diberikan wewenang untuk mengeluarkan sertifikat itu dia tentunya memiliki kewenangan juga untuk menilai apa yang dimohonkan;

Keterangan Ahli tersebut selengkapnya dan selebihnya telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang satu dengan putusan ini.

Bahwa Tergugat melalui Kuasa Hukumnya tidak mengajukan saksi ataupun ahli walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan saksi maupun ahli;

Hal 80 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 6 Januari 2022 yang disampaikan pada persidangan melalui aplikasi E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Bahwa para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan yang belum tercantum dalam putusan ini dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam sengketa *a quo* yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 ( Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO (vide bukti T-7 = T.II-Int-1);
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO (vide bukti T-10 = T.II.Int-2);

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi, untuk itu Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tersebut sebelum pertimbangan atas pokok sengketa;

## DALAM EKSEPSI:



Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya yang diserahkan pada persidangan tanggal 12 Oktober 2021 telah mengajukan eksepsi antara lain:

1. Eksepsi tentang tenggang waktu pengajuan gugatan;
2. Eksepsi tentang gugatan prematur (*exceptio dilatoria*);
3. Eksepsi tentang gugatan kabur (*obscure libelle*);
4. Eksepsi tentang kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya yang diserahkan pada persidangan tanggal 12 Oktober 2021 telah mengajukan eksepsi antara lain:

1. Eksepsi tentang penggugat salah/keliru dalam menentukan objek sengketa dan menempatkan kepala kantor pertanahan kota bandung selaku tergugat (*error in persona*);
2. Eksepsi tentang penggugat tidak memiliki kepentingan dan dasar hukum (*rechtgronden*) untuk mengajukan gugatan;
3. Eksepsi tentang gugatan penggugat merupakan perkara yang sama telah diperiksa dan diputus oleh peradilan perdata;
4. Eksepsi tentang gugatan penggugat telah lewat waktu/daluarsa;

Menimbang, bahwa kewenangan Majelis Hakim berdasarkan ketentuan pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan dan dasar hukum (*rechtgronden*) untuk mengajukan gugatan, yang pertimbangannya adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang terkait dengan pertimbangan Majelis Hakim mengenai kepentingan mengajukan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah di Jalan Sudirman Nomor 218 (dahulu Nomor 162) berdasarkan Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor: 254 tanggal 28-7-1988, Surat Ukur Nomor: 303, tanggal 27-6-

Hal 82 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



1987 dengan luas 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA (vide bukti P-2 = T-3);

2. Bahwa asal mula tanah Penggugat tersebut adalah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, seluas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 Agustus 1903 Nomor : 256, dahulu dikenal sebagai jalan Raya Barat No. 162, sekarang dikenal sebagai jalan Jenderal Sudirman No. 218 (vide bukti T-1);
3. Bahwa selanjutnya dasar penerbitan sertipikat Penggugat adalah Surat Keputusan Gubernur Nomor 593.51/S.K365/DITAG/1988 tertanggal 14 Mei 1988, yang isinya antara lain menyatakan memberikan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dikuasai oleh Negara (dalam hal ini jalan Jenderal Sudirman No. 218 Bandung) kepada PENGGUGAT, dalam jangka waktu 20 (dua puluh) Tahun terhitung sejak tanggal didaftarkannya pada Kantor Agraria Kotamadya Bandung (vide bukti T-4);
4. Bahwa semula tanah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819 adalah seluas 545 M2, namun hanya seluas 395 M2 yang diterbitkan Sertipikat atas nama Penggugat;
5. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO (objek sengketa *in casu*), asal tanahnya adalah bekas Hak Eigendom Verponding No. 819, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa

Hal 83 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Bandung Kulon, seluas 545 M2 (Lima Ratus Empat Puluh Lima Meter Persegi);

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 ( Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO, asal tanahnya adalah bekas Hak Eigendom Verponding No. 820, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Karisidenan Priangan Kecamatan Bandung, Distrik Bandung, Desa Bandung Kulon, seluas 970m2 (sembilan ratus tujuh puluhmeter persegi);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 November 2021 di Lokasi Jalan Sudirman No. 218 (semula 162) dan 220(semula 164) yang mana sertipikatnya menjadi objek sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan persiapan tersebut Majelis Hakim menemukan fakta-fakta dan hal tersebut menjadi Pengetahuan Hakim dan tidak dibantah oleh para pihak yang bersengketa, antara lain:

1. Bahwa Penggugat telah menunjukkan batas-batas tanah Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor: 254 tanggal 28-7-1988, Surat Ukur Nomor: 303, tanggal 27-6-1987 dengan luas 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA;
2. Bahwa terungkap fakta tanah lokasi bidang tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat ternyata TIDAK TERMASUK dalam lokasi Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor: 254 tanggal 28-7-1988, Surat Ukur Nomor: 303, tanggal 27-6-1987 dengan luas 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor

Hal 84 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



: 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA;

3. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 841/ Kelurahan Kebon Jeruk, Tanggal 07-06-2013 dengan surat ukur Nomor 00046/2013 tanggal 30/05/2013, Luas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO (Tan Lucky) dalam KTP LUCKY SUNARJO, faktanya TIDAK TERMASUK dalam lokasi bidang tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat;
4. Bahwa lokasi bidang tanah yang dipermasalahkan ternyata berada dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 2579/ Kelurahan kebon Jeruk, tanggal 19-1-1977, dengan Surat Ukur Nomor: 255 tanggal 18-8-1903, Luas 970 M2 ( Sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama TAN LUCKY SUNARJO dalam KTP LUCKY SUNARJO;
5. Bahwa lokasi tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya setelah diukur oleh juru ukur pada kantor Tergugat, luas tanah yang bermasalah tersebut adalah seluas 120 m2 (vide bukti T-23);

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan setempat tanggal 19 November 2021 tersebut, atas pertanyaan Majelis Hakim Penggugat mengakui bahwa lokasi yang dipermasalahkan memang tidak termasuk dalam sertipikat milik Penggugat, namun menunjukkan sebuah surat yang selanjutnya diajukan menjadi bukti surat pada persidangan tanggal 30 November 2021, berupa:

1. Surat Perintah Nomor : Sprin/111/KAMDA/JB/VIII/1986, Tanggal 29-8-1986 (vide bukti P-10);
2. Surat Perintah Nomor : Sprin/180/IX/1986, bulan September 1986 (vide bukti P-11);
3. Surat Pernyataan/Perjanjian, tertanggal 27 Agustus 1986, beserta selembarnya kwitansi pembayaran tanggal 27 Agustus 1986 (vide bukti P-14);

Hal 85 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



4. Surat Pernyataan/Perjanjian S. Sukatma, tertanggal 23 Agustus 1986, beserta selebar kwitansi pembayaran tanggal 9 September 1986 dan 7 Agustus 1986 (vide bukti P-15);
5. Surat Pernyataan/Perjanjian Adang, tertanggal 28 Agustus 1986, beserta selebar kwitansi pembayaran tanggal 23 Agustus 1986 (vide bukti P-16);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan berdasarkan bukti surat P-10, P-11, P-14, P-15, P-16, tersebut di atas Penggugat adalah pihak yang mendapatkan pengembalian tanah dimaksud, dan Penggugat menganggap bahwa bukti tersebut adalah alas hak Penggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 mengatur:

- (1) *Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;*

Menimbang, bahwa pengertian Kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara peradilan tata usaha negara mengandung dua arti, yaitu:

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;  
Adanya suatu kepentingan atau suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum itu disatu pihak ditentukan oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan orang itu sendiri, dan dilain pihak oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan tata usaha negara yang bersangkutan;
2. Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;  
Tujuan yang hendak dicapai dengan berproses adalah terlepas dari kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum. Jadi barang siapa

Hal 86 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



menggunakan haknya untuk berproses itu dianggap ada maksudnya.

Adegium yang dikenal adalah *point d'interet point d'action* (bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses)

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan alas hak Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan bukti yang menyatakan bahwa tanah yang sedang dipermasalahkan termasuk dalam tanah yang diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam bukti alas hak Penggugat, Majelis Hakim hanya menemukan fakta bahwasanya yang diserahkan kembali kepada Penggugat selaku perwakilan Yayasan Keluarga YO, hanyalah tanah yang terletak di jalan Jendral Sudirman Nomor 218, sedangkan tanah yang dimaksud jalan Jendral Sudirman Nomor 218 tersebut adalah tanah sertipikat milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor: 254 tanggal 28-7-1988, Surat Ukur Nomor: 303, tanggal 27-6-1987 dengan luas 395 M2 (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2607/ Kelurahan Kebon Jeruk, tanggal 13-07-2009, dan Surat Ukur Nomor : 00040/2009 tertanggal 30-06-2009 seluas 395 M2 (tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama HENDRA YOWARGANA;

Menimbang, bahwa sedangkan pada Pemeriksaan Setempat telah ditunjukkan Penggugat batas-batas dan lokasi fisik sertipikat hak milik Penggugat tersebut dan faktanya lokasi tanah yang dipermasalahkan tidak termasuk didalamnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti bukti surat P-10, P-11, P-14, P-15, P-16 tidak dapat digunakan sebagai alas hak Penggugat terhadap lokasi tanah yang dipermasalahkan oleh karena terhadap kebenaran isi dan objek yang dituju tidak jelas dan tidak terang, sehingga harus terlebih dahulu diselesaikan oleh badan peradilan lain untuk kekuatan dan kepastian hukum dari bukti surat tersebut;

Hal 87 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa dengan belum adanya kepastian dan kekuatan hukum terhadap alas hak lokasi tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan mengajukan gugatan adalah beralasan dan haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan mengajukan gugatan telah diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **DALAM POKOK SENGKETA:**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kepentingan mengajukan gugatan dinyatakan diterima, maka pokok sengketa dalam gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan disebutkan dalam amar Putusan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat-alat bukti baik surat, maupun keterangan saksi-saksi maupun ahli yang diajukan para pihak dipersidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus khususnya terkait eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat-alat bukti



selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kepentingan Penggugat (*legal standing*);
2. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan;

### DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.422.000,-(dua juta empat ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada Hari **Senin 17 Januari 2022**, oleh JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, HARI SUNARYO, S.H. dan IRVAN MAWARDI, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada Hari **Selasa, tanggal 18 Januari 2022**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu NASIB ILLAHI, S.E., S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri secara elektronik

Hal **89** dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

**HAKIM ANGGOTA I**

ttd

**HARI SUNARYO.,S.H**

**HAKIM ANGGOTA II**

ttd

**IRVAN MAWARDI.,S.H.,M.H.**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

ttd

**JIMMY CLAUS PARDEDE.,S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd

**NASIB ILLAHI, S.E., S.H.**

Hal 90 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/PTUN.BDG

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya Pekara Nomor : 97/G/2021/PTUN.BDG:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. ATK	: Rp. 350.000,-
3. Panggilan-panggilan	: Rp 100.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.862.000,-
5. PNBP Panggilan	: Rp 30.000,-
6. Redaksi	: Rp. 10.000,-
7. Leges	: Rp. 10.000,-
8. Materai Penetapan	: Rp. 20.000,-
9. Materai Putusan	: <u>Rp. 10.000,- +</u>
Jumlah	: Rp. 2.422.000,-

(dua juta empat ratus dua puluh dua ribu rupiah)

Hal 91 dari 91 Hal Putusan Perkara No. 97/G/2021/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)