



P U T U S A N
Nomor : 44/G/2014/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, dilangsungkan di gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Diponegoro Nomor : 34 Bandung telah memberikan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam sengketa antara :--

Drs. A.R. Soewandhana ; warga negara Indonesia, pekerjaan

Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Tempat tinggal Kampung Mesjid RT. 01, RW. 04, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok ;-----

Selanjutnya disebut sebagai :

PENGUGAT;-----

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK ;

berkedudukan di Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Kembang, Depok ;--

Hal. 1 dari 60 hal. Putusan Nomor : 25/G/2014/PTUN-BDG



Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya:

-
1. Bisyahri, SH. MH. ; Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok ;-----
 2. Hotben Sirait, SH. ; Jabatan Kepala Sub. Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok ;-----
 3. Ossy Lanovizia, SH. ; Jabatan Kepala Sub. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok ;-----
 4. Bambang Irwanto ; Jabatan Staf Sub. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok ;-----
-

Kesemuanya Warga Negara Indonesia,
Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Depok, beralamat di Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Kembang, Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.



1137/SKU-600-32.76/V/2014 tanggal 30

Mei

2014 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut;

Telah membaca ;

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 44/PEN.DIS/2014/PTUN-BDG, tanggal 16 Mei 2014 tentang lolos dismissal; -----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 44/PEN.MH/2014/PTUN-BDG. tanggal 16 Mei 2014 tentang Penunjukkan Majelis Hakim; -----

- Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 44/Pen.Pan.P/2014, PTUN-BDG, tanggal 16 Mei

Hal. 3 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



2014 ;-----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor :
44/PEN.PP/2014/PTUN-BDG tanggal 20
Mei 2014 tentang hari dan tanggal
Pemeriksaan Persiapan;

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor :
44/PEN.HS/2014/PTUN-BDG tanggal 17
Juni 2014 tentang hari dan tanggal
Persidangan Terbuka untuk umum ;

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha
Negara Bandung Nomor: 44/PEN.G/2014/
PTUN-BDG. tanggal 09 September 2014
tentang Penunjukkan Penggantian Majelis
Hakim Sementara ;

- Telah membaca dan mempelajari berkas
perkara tersebut dan alat-alat bukti
surat, serta mendengar keterangan Para



saksi dan Para Pihak di

Persidangan ;-----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 Mei 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 14 Mei 2014 di bawah register perkara Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG, dan telah diperbaiki secara formal pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 17 Juni 2014, telah mengajukan gugatan yang isi pokoknya sebagai berikut :-----

Objek sengketa dalam gugatan ini

adalah :-----

“Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat” ;-----

Alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang telah bersertipikat yang menjadi objek sengketa dari hasil pembelian yang dilakukan pada

Hal. 5 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



tanggal 29 Juli 1991 dihadapan Camat, berdasarkan Akta Camat Sawangan Kabupaten DT.II Bogor selaku PPAT Nomor : 494/461/VII/1991 Tanggal 29 Juli 1991;-----

2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut berasal dari H.Djukih bin Maun Alamat Kp.Bedeng Rt.003/001 Desa Limo Kecamatan Sawangan Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor ;-----

3. Bahwa dengan munculnya surat keputusan objek a quo menjadi adanya kepentingan dan hubungan hukum, terlebih menimbulkan banyak kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, karena yang semestinya objek sengketa tersebut atas nama Penggugat beralih menjadi atas nama orang lain, sehingga dalil gugatan ini memenuhi kriteria yang ada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat akan menguraikan alasan-alasan dibawah ini :-----



- a. Bahwa Penggugat belum pernah atau merasa melakukan tindakan atau melakukan penjualan terhadap tanah yang menjadi milik Penggugat ;-----
- b. Bahwa, Penggugat merasa tertipu dengan adanya ganti nama kepemilikan dari Penggugat kepada pihak lain atas hak milik Penggugat ;-----
- c. Bahwa, tanah yang menjadi bagian objek sengketa tersebut sampai sekarang masih dikuasai oleh Penggugat;-----

- d. Bahwa, terbitnya objek sengketa a quo menurut pemahaman yang diketahui Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak lain yang Penggugat peroleh sejak tahun 1991 ;-----

- e. Bahwa, adapun jika Tergugat berdasarkan akta jual beli adalah tidak benar ;-----
- f. Bahwa, jika beralih kepada Amir Hamka Hutabarat sangat jelas melanggar hukum

Hal. 7 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



karena tanah tersebut merupakan tanah
Penggugat yang tidak pernah dijual kepada
siapapun;-----

4. Bahwa, objek sengketa tersebut sudah memenuhi
syarat formil maupun materil merujuk pada
ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor :
51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas
Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang
Peradilan Tata Usaha Negara, syarat formal suatu
gugatan harus memenuhi unsur-
unsur :-----

- Konkret, karena surat keputusan
tersebut ada wujudnya atau tidak
abstrak ;-----
- Individual, karena surat keputusan
tersebut tidak ditujukan atau tidak
berlaku untuk umum melainkan
ditujukan kepada seseorang sesuai
atas nama pemegang sertifikat dan
menimbulkan akibat hukum bagi
Penggugat ;-----



- Final, artinya sudah definitif karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Karena surat keputusan tersebut tidak diperlukan lagi untuk mendapat persetujuan dari pejabat yang lebih tinggi atau atasan Tergugat ;

dan syarat materiil yaitu diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, maka surat keputusan objek sengketa a quo dapat memenuhi unsur-unsur dimaksud ;-----

5. Bahwa, Penggugat pernah menyurat pada tanggal 21 Pebruari 2014 dan 27 Maret 2014 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok yang intinya memohon kepada Tergugat agar dilakukan pemblokiran dan mediasi serta perlindungan hukum atas tanah yang menjadi milik Penggugat, dan surat tersebut Penggugat sampaikan langsung di Kantor Pertanahan Kota Depok dan pada saat itupulalah Penggugat mendapatkan keterangan bahwa Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat telah beralih kepada Amir Hamka Hutabarat ;-----

Hal. 9 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Bahwa Penggugat merasa kaget kalau terhadap objek sengketa tersebut telah terbit Akta Jual Beli, sehingga ada perubahan nama dari Penggugat kepada pihak lain ;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat baru mengetahui peralihan sertipikat yang menjadi objek sengketa a quo pada saat Penggugat mengajukan surat pemblokiran sebagaimana tersebut diatas ;-----

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

6. Bahwa, alasan diajukannya gugatan ini manakala sertipikat yang menjadi objek sengketa baik secara formal procedural maupun materil substansial ternyata mengandung cacat hukum, karena diterbitkan oleh Tergugat dengan cara-cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu bertentangan dengan :-----

- Peraturan Pemerintah Nomor : 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----



- Peraturan Pemerintah Nomor : 24
 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran
 Tanah ;-----

7. Bahwa, selain melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, tindakan Tergugat (i.c Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok) dalam menerbitkan sertipikat hak milik yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu :-----

- Asas Kepastian
 Hukum ;-----

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah merupakan tindakan yang tidak mencerminkan Asas Kepastian Hukum, karena tidak ada kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah obyek sengketa, apakah Penggugat yang berhak atau Amir Hamka Hutabarat ;-----

- Asas Kecermatan dan Asas
 Ketelitian ;-----

Hal. 11 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat hak milik yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tidak cermat dan tidak teliti serta tidak melaksanakan prosedural formal dan material penerbitan sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa aquo sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran, serta Tergugat tidak teliti mengenai Identitas yang sebenarnya siapa Pemohon Peralihan Sertipikat yang menjadi obyek sengketa dan tidak meneliti secara cermat apakah persyaratan peralihan tersebut sah atau tidak ;-----

Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat telah cukup beralasan dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka peralihan sertipikat hak milik yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini haruslah dinyatakan batal atau tidak sah dan selanjutnya mohon agar Tergugat diwajibkan untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Depok ;-----



Maka berdasarkan alasan-alasan hukum gugatan tersebut diatas, Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung C.q Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini agar berkenan memutuskan :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah “Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat” ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret “Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat” dari Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Depok ;-----

Hal. 13 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



4. Memerintahkan atau mewajibkan Tergugat untuk mencatat kembali Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana dalam Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Depok ;-----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;--

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 30 Juni 2014 di Persidangan, yang berisi Eksepsi dan Jawaban atas pokok perkaranya, adalah sebagai berikut ; -----

I. Dalam Eksepsi ;

1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat ;-----



2. Perihal Eksepsi Kewenangan Mengadili (Gugatan

Penggugat Persoalan Perdata
Biasa) ;-----

Bahwa gugatan Penggugat halaman 2, angka 1 dan 3, pada pokoknya adalah bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat sebelum tanah tersebut yang telah terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik No. 526/Limo beralih menjadi atas nama orang lain, ini berarti bukan permasalahan mengenai prosedur penerbitan sertipikat karena sertipikat tersebut sebelum beralih kepada orang lain adalah atas nama Penggugat dan yang menjadi persoalannya adalah peralihan dari nama Penggugat kepada orang lain, jadi peralihan/balik nama yang menjadi masalah bukan permasalahan penerbitan sertipikat obyek sengketa. Mengenai peralihan atau jual beli, yang mengatur ketentuannya adalah keperdataan dan apabila peralihan ini dianggap tidak benar, ini bisa diuji/dibawa ke Peradilan Umum. Dengan demikian kewenangan penyelesaian perkara ini bukan di Peradilan Tata Usaha Negara akan tetapi di Peradilan Umum dan wewenangnya di Pengadilan Negeri ;-----

3. Perihal Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur
(Obscuure Libel) ;-----

Hal. 15 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Bahwa fundamental petindi (dasar-dasar gugatan Penggugat) tidak sinkron dengan petitum gugatan Penggugat ini terlihat pada alasan Penggugat yaitu : "karena yang semestinya obyek sengketa tersebut atas nama Penggugat beralih menjadi atas nama orang lain" (vide, halaman 2, angka 3, gugatan Penggugat). Dasar gugatan Penggugat ini tidak dirinci secara jelas kenapa sampai beralih kepada orang lain, sedangkan seharusnya sertipikat atas nama Penggugat kalau memang berada di tangan Penggugat tidak akan sampai dialihkan kepada orang lain. Dihubungkan dengan petitum Penggugat angka 2, yang menyatakan : "2. Menyatakan batal dan tidak sah "Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 526/Limo.....", penerbitan peralihan yang mana, kepada siapa peralihan itu? tidak disebutkan oleh Penggugat, oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas ;-----

II. Dalam _____ Pokok
Perkara ;-----

1. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok



perkara ;-----

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh

Tergugat ;-----

3. Kronologis penerbitan/peralihan Sertipikat Hak Milik No. 526/Limo dapat kami jelaskan sebagai berikut :-----

- a. Sertipikat Hak Milik No. 526/Limo semula atas nama H. Djukih Bin Maun, diterbitkan di Kabupaten Bogor, tanggal 28 September 1999, melalui proses Pengakuan Hak Bekas Tanah Milik Adat Letter C No. 55/68 Persil No. 743 - 809 D. I, luas 2.820 M² (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) sesuai dengan Gambar Situasi No. 10487/1992 tanggal 23 September 1992, terletak berdasarkan di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok ;-----

Hal. 17 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



- b. Selanjutnya sertipikat ini dicatat pendaftaran peralihan haknya kepada Drs. A. R. Soewandhana berdasarkan Akta Jual Beli No. 594/461/VII/1991 tanggal 29 Juli 1991 dibuat oleh H. Achmad Sundawa, selaku PPAT Sementara Wilayah Kecamatan Sawangan ;-----

- c. Kemudian sertipikat ini dicatat pendaftaran peralihan haknya kepada Haji Amir Hamka Hutabarat berdasarkan Akta Jual Beli No. 154/2005 tanggal 31 Agustus 2005 dibuat oleh Ny. Zaenab, SH., selaku PPAT Kota Depok ;-----
- d. Selanjutnya sertipikat ini dibebani Hipotik Pertama (I) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), Akta Hak Tanggungan No. 155/2005 tanggal 31 Agustus 2005 dibuat oleh Ny. Zaenab, SH., selaku PPAT Kota Depok, Sertipikat Hipotik No. 3571/2005 dengan kreditur PT. Bank Bukopin (Persero) berkedudukan di Jakarta ;-----



e. Kemudian terhadap sertipikat ini terdapat SKPT Lelang dari KPKN Dan Lelang Jakarta No. 336/2009 tanggal 22 Desember 2009 dan dari KPKN Dan Lelang Jakarta No. 180/2012 tanggal 18 Juli 2012 ;-----

4. Bahwa dengan telah dipasangnya Hak Tanggungan pada sertipikat obyek sengketa, tercatat atas nama kreditur PT. Bank Bukopin (Persero), maka berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 maka kreditur tersebut mempunyai hak preferensi yang dilindungi oleh Undang-undang, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak Majelis Hakim, sebelum ada putusan perdata yang menilai keabsahan Hak Tanggungan tersebut ;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo berkenan memutuskan dengan putusan :-----

I. Dalam Eksepsi ;-----



- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----

II. Dalam Pokok Perkara ;-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan penerbitan sertipikat obyek sengketa in lities telah diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;-----

Bahwa, terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 22 Juli 2014 di Persidangan, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini

Bahwa, terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 08 Agustus 2014 melalui Sub. Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang telah diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 19 Agustus 2014, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari
Putusan ini ; -----

Bahwa. Majelis Hakim telah memanggil secara patut
Pihak Ketiga yaitu Amir Hamka Hutabarat selaku pemegang
objek sengketa a quo dengan surat panggilan tertanggal 17 Juni
2014, 24 Juni 2014, 02 Juli 2014, 15 Juli 2014, 24 Juli 2014 dan
14 Agustus
2014 ;-----

Bahwa Majelis Hakim telah memanggil PT. Bank Bukopin
selaku pemegang hak tanggungan sertipikat hak milik yang
menjadi objek sengketa a quo dengan surat panggilan tertanggal
26 Agustus
2014 ;-----

Bahwa, pada persidangan hari Selasa, tanggal 02
September 2014 telah hadir Kuasa dari PT. Bank Bukopin
bernama : Syofitri Rasyid dan Dimas Aria Ristiano Putra
berdasarkan Surat Tugas tertanggal 02 September 2014 yang
menyatakan tidak akan menggunakan haknya untuk masuk
sebagai pihak dalam perkara ini ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya,
Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai
cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau

Hal. 21 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti P - 1 sampai dengan Bukti P - 36, yang rinciannya sebagai berikut ;-----

Bukti P - 1 : Foto copy Surat Keterangan Nomor : 594/310/VII/2014, tanggal 19 Agustus 2014 ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 2 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 594/461/VII/1991, tanggal 29 Juli 1991; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 3 : Foto copy Tanda Terima Berkas Pengakuan Hak Nomor : 44/HH7/IV/92, tanggal 22-4-1992 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 4 : Foto copy Surat Keterangan / Sementara Nomor : 474.4/65/IV/1992, tanggal 16 April 1992 ; (foto copy sesuai dengan salinan) ;-----

Bukti P - 5 : Foto copy Tanda Terima Biaya Penyelesaian Aspek dan Ijin Peralihan Hak atas nama Drs. A.R. Soewandhana ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-

Bukti P - 6 : Foto copy Tanda Terima Biaya Penyelesaian Pengakuan Hak Nomor : 444/4-1992, tanggal 22-4-1992 ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 7 : Foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa



Barat Nomor : 139/HM/KWBPN/1993, tanggal 24-4-1993, Tentang Pengakuan Hak Milik Bekas Adat atas nama H.Djukih Bin Maun ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 8 : Foto copy Surat Ijin Pembangunan Sarana Lingkungan Nomor : 55/73/02/V/93, tanggal 7-5-1993, atas nama Drs. A.R. Soewandhana seluas 2.820 M2, Desa Limo, Kecamatan Sawangan (foto copy sesuai dengan salinan) ;-----

Bukti P - 9 : Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/DesaLimo, terbit tanggal 28-9-1993, Gambar Situasi Nomor : 10407/1992, tanggal 23-9-1992, seluas 2.820 M2, atas nama Drs. A.R. Soewandhana ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 10: Foto copy Surat Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, atas nama Drs. A.R. Soewandhana dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2013 Nomor : 32.78.005.004.017-0079.0, tanggal 12 November 2013 ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Hal. 23 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Bukti P - 11: Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, atas nama Drs. A.R. Soewandhana dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2014 Nomor : 32.78.005.004.017-0079.0, tanggal 13 Agustus 2014 ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 12: Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, atas nama Drs. A.R. Soewandhana dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2012 Nomor : 32.78.005.004.017-0079.0, tanggal 02 Agustus 2012 ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 13: Foto copy Surat Camat Sawangan Nomor : 594/263, Perihal : Rapat Minggon Tentang Permohonan Salinan Girik, tanggal 3 Maret 1992, ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bogor ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 14: Foto copy Surat Camat Sawangan Nomor : 005/208/III/1991, Perihal : Undangan, tanggal 14 Maret 1991, yang ditujukan kepada Drs. A.R. Soewandhana ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----



Bukti P - 15: Foto copy Surat Pernyataan Luas Tanah, tanggal 8 April 1991 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 16: Foto copy Surat Tanda Terima berupa satu girik asli atas nama Djukih bin Maun Nomor : 55/68 P.745, DI luas 6.250 M2 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 17: Foto copy Daftar Isian 306 Biaya Pengukuran ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 18: Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Huruf C, atas nama Djukih Bin Mun, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 19: Foto copy Surat Tanda Terima tanggal 18-4-1992 ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 20: Foto copy Surat Camat Sawangan Nomor : 005/543, Perihal : Undangan, tanggal 21 Mei 1991, Hal. 25 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



yang ditujukan kepada Drs. A.R. Soewandhana ; (foto
copy sesuai dengan
asli) ;-----

Bukti P - 21: Foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak/
Penukaran Tanah, tertanggal 29 Mei 1991 ; (foto
copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 22: Foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak/
Penukaran Tanah, tertanggal 4 Juni 1991 ; (foto copy
sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 23: Foto copy Akta Tukar Menukar Nomor : 594/369/
VI/1991, tertanggal 6 Juni 1991 ; (foto copy sesuai
dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 24: Foto copy Surat Penjabat Pembuat Akta Tanah
Wilayah Sawangan (Camat Sawangan) Nomor :
594/25/XII/91, Perihal : Pembelian Akta PPAT dari
Kantor Pso dan Giro, tertanggal 23 Juli 1991 ; (foto
copy sesuai dengan
asli) ;-----

Bukti P - 25: Foto copy Surat Permohonan Penerbitan Daftar
Keterangan Objek Pajak/KP.PBB-42, tertanggal 31
Agustus 1991 ; (foto copy sesuai dengan



asli) ;-----

Bukti P - 26: Foto copy Surat Tanda Terima Rapat Minggon (RM), tertanggal 9 September 1991 ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 27: Foto copy Surat Tanda Terima, tertanggal 17 April 1993 ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 28: Foto copy Surat Disposisi dan Penerimaan Berkas untuk proses pembuatan sertipikat atas nama Drs. A.R. Soewandhana ; (foto copy sesuai dengan asli) ;-----

Bukti P - 29: Foto copy Surat Pengantar Petikan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jwa Barat, tanggal 19 Mei 1993 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;-----

Bukti P - 30: Foto copy Surat Pengantar Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 648/72/III/2003, tanggal 27 Maret 2003, berikut lampiran ; (foto copy sesuai

Hal. 27 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



dengan foto
copy) ;-----

Bukti P - 31: Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs.
A.R. Soewandhana dan Tuti Sumijati BA, (istri) yang
terdiri dari KK, Karsu, Karis, Karib dan Surat Nikah ;
(foto copy sesuai dengan
asli) ;-----

Bukti P - 32: Foto copy Kartu Keluarga Nomor :
01831/03.2004/2004, tanggal 20-04-2004,
atas nama Drs. A.R. Soewandhana ; (foto copy sesuai
dengan
asli) ;-----

Bukti P - 33: Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002, atas nama
Drs. A.R. Soewandhana dan Surat Tanda Terima
Setoran (STTS) Tahun 2002 Nomor :
32.77.005.017-0014.0, tanggal 18 Oktober 2002;
(foto copy sesuai dengan foto copy) ;---

Bukti P - 34: Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003, atas nama
Drs. A.R. Soewandhana dan Surat Tanda Terima
Setoran (STTS) Tahun 2003 Nomor :



32.77.005.004.017—0079.0, tanggal 28 Agustus
2003 ; (foto copy sesuai dengan foto copy) ;--

Bukti P - 35: Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004, atas nama
Drs. A.R. Soewandhana dan Surat Tanda Terima
Setoran (STTS) Tahun 2003 Nomor :
32.77.005.004.017.0079.0, tanggal 24 Agustus
2005 ; (foto copy sesuai dengan foto
copy) ;-----

Bukti P - 36: Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005, atas nama
Drs. A.R. Soewandhana dan Surat Tanda Terima
Setoran (STTS) Tahun 2003 Nomor :
32.77.005.004.017.0079.0, tanggal 24 Agustus
2005 ; (foto copy sesuai dengan foto
copy) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya,
Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai
cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau
fotocopynya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti **T - 1**
sampai dengan Bukti **T - 4**, yang rinciannya sebagai
berikut ;-----

Hal. 29 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Bukti T - 1 : Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 526/
Desa Limo, terbit tanggal 28-9-1993, Gambar Situasi
tanggal 23-9-1992, Nomor : 10487/1992, luas 2.820
M2, tercatat atas nama Haji Amir Hamka Hurabarat ;
(foto copy sesuai dengan
asli) ;-----

Bukti T - 2 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 594/461/
VII/1991, tanggal 29 Juli 1991 ; (foto copy sesuai
dengan legalisir Camat/PPAT Kecamatan
Sawangan) ;-

Bukti T - 3 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 154/2005,
tanggal 31 Agustus 2005 ; (foto copy sesuai dengan
asli) ;-----

Bukti T - 4 : Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan
Nomor : 155/2005, tanggal 31 Agustus 2005 ; (foto
copy sesuai dengan asli) ;-----

Bahwa, Pihak Penggugat menyatakan tidak
menggunakan haknya untuk mengajukan Saksi, walaupun telah
diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim di persidangan ;



Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, selain bukti surat, Pihak Tergugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dalam sengketa ini, bernama : Zaenab, SH. (Notaris/PPAT Kota Depok), dimana saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

1. Saksi Zaenab SH. (Notaris/PPAT Kota Depok), menerangkan

yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi adalah Notaris yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 154/2005, tertanggal 31 Agustus 2005 antara Drs. A.R. Soewandhana selaku Penjual dan Amir Hamkah Hutabarat selaku Pembeli ;-----
- Bahwa, saksi menerangkan sebelum dibuatkan Akta Jual Beli telah melakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan yang dilakukan oleh staf notaris ;-----
- Bahwa, saksi menerangkan proses pembuatan Akta Jual Beli harus dilengkapi dengan syarat-syarat yang harus dilengkapi



antara lain : Sertipikat, Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga,
Akta Nikah dan PBB ;-----

- Bahwa, saksi menyatakan hanya melakukan pengecekan sertipikatnya di Kantor BPN dan tidak melakukan pengecekan ke lapangan/lokasi ; -----
- Bahwa, saksi menyatakan tidak ada dokumentasi/foto-foto pada saat melakukan pembuatan Akta Jual Beli ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan tanda tangan yang ada pada Akta Jual Beli Nomor : 154/2005, tertanggal 31 Agustus 2005 antara Drs. A.R. Soewandhana selaku Penjual dan Amir Hamkah Hutabarat selaku Pembeli berdeda dengan tanda tangan yang ada pada surat gugatan Penggugat ;-----
- Bahwa, Saksi menyatakan nama istri dari Penggugat adalah bernama Ida Parwati dan beragama Kristen ;

- Bahwa, saksi menyatakan nama lengkap pada Akta Jual Beli Nomor : 154/2005, tertanggal 31 Agustus 2005, Aan Rudi Soewandhana selaku Penjual ;-----



- Bahwa, saksi menerangkan pernah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 155/2005, tanggal 31 Agustus 2005 ;-----
- Bahwa, saksi menerangkan setelah dilakukan pembuatan Akta Jual Beli langsung beberapa saat (selang beberapa waktu saja) dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan antara PT. Bank Bukopin dengan Amir Hamka Hutabarat ;-----
- Bahwa, saksi menyatakan Akta Jual Beli dan Akta Hak Tanggungan sama tanggalnya yaitu 31 Agustus 2005 ;

Selengkapnya mengenai keterangan saksi tersebut merujuk kepada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;-----

Bahwa, Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing - masing tertanggal **30 September 2014** di persidangan, yang isi selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan perkara ini ;



Bahwa, selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi, yang pada akhirnya mohon Putusan ;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dalam Putusan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah : Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 526 / Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23 - 09 - 1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat (vide bukti T-1);-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Jawaban tertanggal 30 Juni 2014 yang di dalamnya memuat adanya eksepsi, sehingga sebelum mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok sengketa, Majelis



Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut :-----

-----**DALAM**

EKSEPSI ;-----

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Kewenangan Mengadili (Gugatan Penggugat Persoalan Perdata Biasa) ;-----

Bahwa gugatan Penggugat halaman 2, angka 1 dan angka 3, pada pokoknya yang menjadi Obyek Sengketa adalah milik Penggugat sebelum tanah tersebut yang telah terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/Limo beralih menjadi atas nama orang lain, ini berarti bukan permasalahan mengenai prosedural penerbitan sertipikat, karena sertipikat tersebut sebelum beralih kepada orang lain atas nama Penggugat dan yang menjadi persoalannya adalah peralihan dari nama Penggugat menjadi orang lain, jadi peralihan balik nama yang menjadi masalah bukan prosedur penerbitan obyek sengketa. Mengenai peralihan atau jual beli yang mengatur ketentuan adalah keperdataan dengan demikian kewenangan

Hal. 35 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



penyelesaian perkara ini bukan di Pengadilan Tata Usaha Negara akan tetapi Peradilan Umum dan Kewenangan Peradilan Negeri ;-----

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuure Libel) ;-----

Bahwa fundamental petendi (dasar-dasar gugatan Penggugat) tidak sinkron dengan petitum gugatan Penggugat ini terlihat pada alasan Penggugat yaitu karena yang semestinya obyek sengketa tersebut atas nama Penggugat belum beralih kepada orang lain (Vide halaman 2, angka 3, gugatan Penggugat). Dasar gugatan Penggugat ini tidak dirinci secara jelas kenapa sampai kepada orang lain sedangkan dalam Petitum Penggugat angka 2, yang menyatakan batal dan tidak sah penerbitan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/limo kepada siapa peralihan itu oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas ;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati Eksepsi Tergugat, serta replik Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang mempermasalahkan Kewenangan Mengadili (Gugatan Penggugat Persoalan Perdata Biasa), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi obyek sengketa adalah ;---

Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 526 / Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23 - 09 - 1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat ;-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik dipusat maupun didaerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku vide pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Hal. 37 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Menimbang, bahwa pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 berbunyi sebagai berikut : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku yang bersifat kongkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata ;-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal tersebut diatas, terdapat unsur-unsur sebagai berikut ;-----

1. Penetapan tertulis;-----
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;-----
3. Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara;-----
4. Berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----



5. Bersifat Konkret, Individual dan Final ;-----

6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata ; -----

Menimbang, bahwa dari unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diatas Majelis Hakim akan menguraikannya satu persatu sebagai berikut :-----

1. Unsur Penetapan

Tertulis ;-----

Menimbang, bahwa Obyek Sengketa (vide bukti T-1) merupakan Surat Keputusan yang bentuknya tertulis bukan abstrak dengan demikian unsur Penetapan Tertulis telah terpenuhi;

2. Unsur Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata

Usaha Negara;-----

Bahwa ukuran /kriteria untuk menentukan suatu badan atau pejabat sebagai badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah kriteria yang bersifat fungsional, artinya apa saja dan siapa saja yang melaksanakan suatu tugas urusan pemerintahan (Pelayan Publik) dapat dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha



Negara ;-----

Bahwa Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok pada saat menjalankan tugas dalam bidang pertanahan berdasarkan kewenangan yang ada padanya berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada hakekatnya sedang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah ;-----

Bahwa salah satu urusan pemerintah bidang pertanahan adalah pendaftaran tanah yang mana Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok pada saat menerbitkan obyek sengketa pada hakekatnya adalah sedang menjalankan urusan pemerintah dalam bidang pertanahan koridor Pendaftaran tanah sehingga unsur dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara terpenuhi ;-----

3. **Unsur Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha**

Negara ;-----

Menimbang, bahwa Obyek Sengketa berisi tindakan Tergugat berupa Peralihan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 526/Desa Limo terbit tanggal 28 September 1993, Gambar Situasi Nomor: 10487 / 1992 tanggal 23 September 1992 seluas 2.820 M2 atas nama Drs. A.R Soewandhana yang



sekarang sudah beralih kepada Amir Hamka Hutabarat bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa a quo adalah merupakan tindakan eksekutif yang bersumber pada ketentuan Hukum Tata Usaha Negara dalam bidang pendaftaran tanah, khususnya penerbitan peralihan hak yaitu berupa sertifikat hak milik Obyek sengketa sehingga unsur berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara sudah terpenuhi ;-----

4. **Unsur Berdasarkan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku** ;-----

Menimbang, bahwa sesuai asas legalitas (legaliteit beginsel) yang dikenal dalam hukum administrasi negara, maka Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dalam menjalankan tugasnya harus berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa terkait dengan terbitnya Obyek Sengketa didasarkan pada dasar yuridis yaitu Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang mana Peraturan Pemerintah tersebut sudah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan

Hal. 41 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan lain yang terkait sehingga unsur berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku terpenuhi ;

5. Unsur _____ bersifat

Konkret ;-----

Menimbang, bahwa Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat nyata berupa Surat Keputusan Tertulis berupa Peralihan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 526 / Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 atas nama Drs. A.R. Soewandhana yang sekarang sudah beralih kepada Amir Hamka Hutabarat, sehingga bersifat konkret terpenuhi ;-----

6. Unsur _____ bersifat

Individual ;-----

Menimbang, bahwa Obyek Sengketa yang berupa peralihan hak yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 526 / Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal



23-09-1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 atas nama
Drs. A.R. Soewandhana yang sekarang sudah beralih kepada
Amir Hamka Hutabarat, sertifikat tersebut menunjuk kepada
Amir Hamka Hutabarat sehingga unsur bersifat individual
terpenuhi;-----

7. **Unsur bersifat Final** :

Keputusan tersebut sudah bersifat Final artinya akibat
hukum yang ditimbulkan dengan mengeluarkan Penetapan
Tertulis itu harus benar sudah merupakan akibat hukum yang
definitif, bahwa terkait dengan obyek sengketa adalah
merupakan produk final dari Kantor Pertanahan Kota Depok
dan tidak perlu persetujuan instansi atasan atau instansi lainnya,
keputusan tersebut telah menimbulkan suatu hak dan
kewajiban bagi pihak yang bersangkutan sehingga unsur
bersifat final telah terpenuhi ; -----

Menimbang, bahwa dengan uraian-uraian unsur-unsur
tersebut, Objek Sengketa a quo telah memenuhi ketentuan
Keputusan Tata Usaha Negara yang berdasarkan ketentuan
pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 dan
juga bukan termasuk katagori Keputusan Tata Usaha Negara

Hal. 43 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



yang dikecualikan termuat dalam pasal 2 dan pasal 49 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986; -----

Menimbang, bahwa dengan objek sengketa telah memenuhi kriteria unsur kumulatif dari Keputusan Tata Usaha Negara yang ditentukan dalam pasal 1 angka (9) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 dan juga merupakan persengketaan yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang dan badan hukum perdata sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009. Dengan demikian berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Bandung Jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara oleh karena itu eksepsi Tergugat yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo tidak beralasan hukum, maka harus dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) sebagai berikut ;



Menimbang, bahwa terlepas terhadap alasan Eksepsi a quo dan bantahan Penggugat yang menolak dengan tegas terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi tolok ukur untuk menyatakan suatu gugatan kabur atau tidak jelas dalam Peradilan Tata Usaha Negara adalah terangkum pada ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi ;

(1). Gugatan harus memuat:

a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat, atau kuasanya ;-----

b. nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat;-----

c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2). Apabila gugatan dibuat dan di tandatangani oleh seorang kuasa Penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah;-----

(3). Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat tertanggal 12 Mei 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 14 Mei 2014 serta dan telah diperbaiki tanggal 17 Juni 2014, telah memuat secara jelas mengenai siapa Penggugat dan Tergugat dan apa yang menjadi objek sengketa serta apa yang menjadi tuntutan

Penggugat;-----

Menimbang, bahwa yang berkedudukan sebagai Penggugat adalah Drs. A.R. Soewandhana (vide Berkas Perkara No. 44/G/2014/PTUN BDG), sedangkan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan obyek sengketa yang dimohon untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh Penggugat adalah Peralihan Sertipikat Pengganti Hak Milik Milik Nomor : 526 / Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor :m 10487/1992, seluas 2.820 M2 atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka

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

Hutabarat, yang menurut Penggugat peralihannya tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas Kecermatan dengan Asas Kepastian Hukum dan menuntut agar obyek sengketa a quo dinyatakan batal atau tidak sah ;-----

--

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan tersebut, semua unsur yang harus ada dalam suatu gugatan yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ternyata telah termuat dalam gugatan, sehingga Eksepsi Tergugat mengenai gugatan yang kabur tidaklah cukup beralasan menurut hukum dan karenanya eksepsi demikian haruslah dinyatakan tidak diterima.-----

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat, dinyatakan tidak diterima, maka untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketanya;-----

DALAM

POKOK

PERKARA ;-----

Hal. 47 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim akan menguji secara hukum apakah terbitnya obyek sengketa aquo (bukti T.1) secara prosedural maupun subtansial bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ?;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan dan repliknya mohon agar terhadap obyek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dengan dasar / alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

- Bahwa Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah yang telah bersertipikat yang menjadi obyek sengketa dari hasil pembelian yang dilakukan pada tanggal 29 Juli 1991 dihadapan Camat berdasarkan Akta Camat Sawangan Kabupaten Bogor selaku PPAT Nomor : 494/461/VII/1991 tanggal 29 Juli 1991 ;-----
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut berasal dari H.Djukih bin Maun kp.Bedeng Rt.003/001 Desa Limo Kecamatan Sawangan Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor



dan tanah tersebut sampai sekarang dikuasai oleh
Penggugat ;-----

- Bahwa tanah Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa belum pernah di jual ;
- Bahwa tanah Penggugat yang sudah bersertipikat atas nama Penggugat beralih hak atas nama Amir Hamka Hutabarat yang diterbitkan Tergugat adalah melanggar hukum karena karena tanah Penggugat tidak pernah dijual oleh siapa pun;-----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dalam jawaban dan Dupliknya serta Pihak dalam jawabannya telah menyangkal dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam proses penerbitan obyek sengketa aquo telah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Jis pasal 2 ayat 1 dan ayat 2, pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah pula memperhatikan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;-----

Hal. 49 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim akan menguji/mempertimbangkan secara hukum apakah Keputusan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini bertentangan dengan Peraturan Perundangan-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendataran tanah dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan, maka Majelis Hakim akan menguji dari segi kewenangan, segi prosedural formal dan substansi materi terhadap penerbitan obyek sengketa a quo ;-----

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat *berwenang* untuk menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 yaitu obyek sengketa a quo mengenai pendaftaran peralihan sertifikat hak milik No. 526/Desa Limo atas nama Drs. A. R. Soewandha kepada Amir Hamka Hutabarat ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 103 sampai dengan pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24



Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak dan apabila Bukti T-1 dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang undangan tersebut, meskipun tidak ada kata “kewenangan” atau “wewenang” dalam melakukan pendataran peralihan hak, akan tetapi secara implisit Kepala kantor Pertanahan berwenang untuk menerbitkan pendaftaran peralihan hak, sehingga dapat disimpulkan bahwa Kepala Kantor yang dalam sengketa Tata Usaha Negara ini sebagai Tergugat mempunyai kewenangan secara atributif untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan mengenai kewenangan Tergugat, dan penerbitan keputusan tata usaha negara obyek sengketa telah sesuai dengan kewenangan Tergugat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji dan mempertimbangkan **segi prosedur formal dan materi Subtansi** dalam penerbitan surat keputusan yang



menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 103 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah berbunyi sebagai berikut : Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat 1 terdiri dari ;-----

- a. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan;-----

- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh peralihan hak atau kuasanya;-----

- c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;-----
- d. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;-----



e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;-----

f. Bukti identitas penerima hak;-----

g. Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ;-----

Menimbang, bahwa selama proses persidangan berlangsung terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut ;-----

--

- Bahwa bukti yang diajukan dipersidangan oleh Tergugat yaitu T-1 sampai dengan T-4 tidak ada satu alat buktipun yang menunjukkan adanya surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan dan bukti identitas pihak yang mengalihkan serta bukti identitas penerima hak. Sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 103 ayat 3 huruf a,e dan f peraturan tersebut ;-----
- Bahwa Tergugat hanya melampirkan akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan (bukti T- 3) ;-----



- Bahwa Majelis Hakim pada persidangan tertanggal 16 September 2014, dan persidangan tertanggal 23 September 2014 serta persidangan tanggal 30 September 2014 telah meminta Warkah kepada Tergugat terkait dengan Obyek sengketa akan tetapi tidak diberikan ;-----

- Bahwa Tergugat selama persidangan berlangsung hanya menyerahkan bukti surat berupa : Buku Tanah Hak Mmilik No. 526/Desa Limo a.n Haji Amir Hamka Hutabarat (bukti T-1), Akta Jual Beli (bukti T-2), Akta Jual Beli (bukti T-3) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti T-4) ;-----

Menimbang, bahwa apabila fakta-fakta hukum tersebut dikaitkan dengan ketentuan pasal 103 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat didalam menerbitkan Obyek Sengketa bertentangan dengan peraturan perundang -undangan yang berlaku khususnya pasal 103 ayat 3 huruf a, e dan f dikarenakan dalam menerbitkan obyek sengketa tidak disertai dengan surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh pihak yang mengalihkan dan tidak ada bukti identitas pihak yang mengalihkan serta tidak ada bukti identitas penerima hak. sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan peraturan tersebut dan Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat beralasan hukum haruslah dikabulkan seluruhnya;-

Menimbang, bahwa dari uraian rangkaian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa a qua bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan beralasan hukum gugatan Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan pihak Tergugat adalah pihak yang kalah maka sesuai dengan ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Tergugat dihukum untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis

Hal. 55 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti berupa bukti surat, keterangan saksi yang diajukan oleh para pihak namun tidak dipertimbangkan dan dianggap tidak relevan dalam putusan ini tetap akan dilampirkan dalam berkas perkara;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Peraturan



Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor : 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku dan
berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM

EKSEPSI ;-----

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal “Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat” ;-----

Hal. 57 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret “Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat” dari Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Depok ;-----

4. Memerintahkan atau mewajibkan Tergugat untuk mencatat kembali Sertipikat Hak Milik Nomor : 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor : 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana dalam Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Depok ;-----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 424.000,- (empat ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;-----



Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada hari **Selasa**, tanggal **07 Oktober 2014** oleh kami **FARI RUSTANDI, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **BUDI HARTONO, SH.**, dan **RUT ENDANG LESTARI, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 14 Oktober 2014** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **NANANG EDI SUSANTO, SH.** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasa Hukumnya ; -----

HAKIM ANGGOTA I,	HAKIM	KETUA
MAJELIS,		
ttd	ttd	
BUDI HARTONO, SH.	FARI RUSTANDI, SH.	
HAKIM ANGGOTA II,		
ttd		
RUT ENDANG LESTARI, SH.		
A PENGGANTI,	PANITER	
	ttd	
SH.	NANANG EDI SUSANTO,	

Hal. 59 dari 60 hal. Putusan Nomor : 44/G/2014/PTUN-BDG



PERINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR : 44/G/2014/PTUN-

BDG:

- Pendaftaran gugatan : Rp. 30.000,-
 - ATK : Rp. 125.000,-
 - Panggilan : Rp 255.000,-
 - Pemeriksaan Setempat : Rp. -----,-
 - Redaksi : Rp 5.000,-
 - Leges : Rp 3.000,-
 - Materai Penetapan : Rp. -----,-
 - Materai Putusan : Rp 6.000,-
- J U M L A H : Rp. 424.000,- (empat ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;-----