



PUTUSAN
Nomor:197/G/2024/PTUN.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WINDI ALZAHRA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Medika Raya No. 6, Bumi Menteng Asri, RT 001 / RW 020, Kelurahan Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor.

Dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada :

1. **ANGGA PERDANA, S.H., M.H.**
2. **PARTIN YULITHA DEWI DAULAY, S.H., M.H.**
3. **ISEP H. INSAN, S.H., M.H.**

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia yang bekerja sebagai Para Advokat dari Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Pakuan (LKBH FH UNPAK), beralamat kantor di Lt. 2 Gedung Fakultas Hukum Universitas Pakuan Jl. Pakuan PO BOX 452, Kota Bogor, E-Mail: anggaadvokat@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2024

Untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR, berkedudukan di Jl. Achmad Yani No. 41 Kota Bogor, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor.

Dalam hal ini telah memberi kuasa kepada:

1. Drs. MUKTAMAR HALOMOAN R, M.Si.;
2. ANANG HENDRI PRAYOGO, S.ST.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. SONSON SONJAYA, S.T.;
4. YEYENNURHANDAYANI, S.IP;
5. SUCI ANNISAH, S.E.;
6. VERDIAN DWI FIRMADHANI, S.M.;
7. PRABU YUDA PRATAMA, S.H.;
8. DIAN PRIHATINI, S.H.;
9. RISKA PUSPITASARI, S.Kom;
10. RUKY LASMANA, A.Md.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, berlatar pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, Jalan A. Yani No. 41 Bogor email pmpkotabogor41@gmail.com Pekerjaan Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 4952/SKu-32.71/XII/2024, tanggal 20-12-2024

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 197/PEN-DIS/2024/PTUN.BDG tanggal 13 Desember 2024 tentang Tentang Penetapan Dismissal dan Pemeriksaan Sengketa dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 197 /PEN-MH/2024/PTUN.BDG tanggal 13 Desember 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 197/PEN-PPJS/2024/PTUN.BDG tanggal 13 Desember 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 197/PEN-PP/2024/PTUN.BDG tanggal 13 Desember 2024 tentang Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 197/PEN-HS/2024/PTUN.BDG tanggal 14 Januari 2025 tentang Hari Sidang;

Halaman 2 dari 63 Halaman, Putusan Perkara Nomor 197/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 197/PEN-JP/2024/PTUN.BDG tanggal 14 Januari 2025 tentang Jadwal Persidangan (court calendar);
7. Telah membaca berkas perkara, mendengarkan Saksi yang diajukan pihak Penggugat;
8. Telah mendengarkan keterangan dari para pihak di Persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 13 Desember 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 13 Desember 2024 dan telah diperbaiki pada tanggal 14 Januari 2025, dengan Register Perkara Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

A. OBJEK GUGATAN

Berita Acara Lapangan dengan Nomor : 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 tentang Permohonan Pengukuran Ulang Terhadap Lahan Sertipikat Hak Milik No. 1730/Loji, Surat Ukur No.275/2016 Luas 500 M² atas nama Sumantoro.

Objek Gugatan tersebut untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa;

B. KEWENANGAN MENGADILI

Objek Sengketa adalah Sengketa tindakan pemerintahan yang dalam hal ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemerintah, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009

Kutipan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009;

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

Halaman 3 dari 63 Halaman, Putusan Perkara Nomor 197/G/2024/PTUN.BDG



*Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu Penetapan Tertulis. Bahwa "Keputusan Tergugat" a quo adalah suatu penetapan tertulis (beschiking) berupa penerbitan Berita Acara Lapangan, yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa Keputusan Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor, dimana Tergugat dalam melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku salah satunya yaitu UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria jo PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8 UU No.51 Tahun 2009, Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara. Bahwa isi dari keputusan Tergugat adalah yang mana dalam hal ini tertuang dalam **Berita Acara Lapangan dengan Nomor : 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 yang menyatakan bahwa objek tanah a quo tertukar.** Bahwa atas Keputusan Tata Usaha Negara yang dilakukan Tergugat Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 53 Ayat (2) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.** Bahwa dengan terbitnya Berita Acara Lapangan a quo mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yaitu tanah beserta bangunan miliknya seolah-olah hak atas tanah dan bangunan a quo dimiliki oleh pihak lain.*

Berdasarkan apa yang kami sampaikan tersebut di atas, maka Rumusan Pasal 1 angka (9) UU No. 51 Tahun 2009, tentang perubahan kedua atas UU No. 5 tahun 1986; telah terpenuhi.

C. UPAYA ADMINISTRATIF DAN TENGGANG WAKTU;

Kutipan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagai berikut;

Halaman 4 dari 63 Halaman, Putusan Perkara Nomor 197/G/2024/PTUN.BDG



“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”

Jurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5K/TUN/1992 berbunyi sebagai berikut:

“Jangka waktu untuk mengajukan gugatan termaksud dalam Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan.”

Bahwa Penggugat baru melihat fisik berita acara pengukuran sebagaimana objek sengketa setelah kuasa hukum menjelaskan perkara *a quo* dan belum mengetahui apakah objek sengketa telah final atau belum. Sehingga pada tanggal 25 Juni 2024 Penggugat bersurat sebagaimana No. 019/SP-LKBH/VI/2024 perihal permohonan kepastian hukum terhadap berita acara lapangan dan di jawab secara pasti oleh Tergugat tanggal 12 September 2024 dengan Surat No. IP.03.01/4011-32.71/IX/2024 perihal penjelasan, yang menyatakan bahwa berita acara pengukuran sebagaimana objek sengketa menjelaskan posisi pengukuran dan menyerahkan ke pengadilan. Sehingga Penggugat mengajukan Upaya Keberatan dengan melayangkan Surat Keberatan (Upaya Administratif) sebagaimana surat No. 021/SP-LKBH/X/2024 tanggal 11 Oktober 2024. Hingga saat ini Tergugat tidak pernah membalas atau menjawab surat keberatan penggugat tersebut. Sehingga penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa pengajuan gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yaitu 90 hari semenjak tanggal 12 September 2024, terhenti di tanggal 12 Oktober 2024 dikarenakan Penggugat melakukan Upaya Keberatan (Upaya Administratif) sehingga penghitungan Tenggang Waktu terjeda 10 hari maka dihitung kembali tanggal 22 Oktober 2024 dengan sisa tenggang waktu 60 hari yang mana tenggang waktu berakhir pada tanggal 22 Desember 2024, maka Penggugat dalam



mengajukan Gugatan *a quo* masih dalam Tenggang Waktu sebagaimana tertuang dalam Jurisprudensi MA RI Tahun 1993 Putusan MA Tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5K/TUN/1992 jo Perma No.6 Tahun 2018. Namun semenjak Upaya Administratif (Keberatan) diajukan pada Tergugat, hingga saat ini Tergugat belum menjawab atau tidak mengidahkan Surat Keberatan (Upaya Administratif) tersebut.

Bahwa tenggang waktu 90 hari dihitung semenjak Upaya Keberatan dilayangkan kepada Tergugat tertanggal 11 Oktober 2024 yang mana hingga Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 13 Desember 2024 masih dalam tenggang waktu dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi.

Bahwa selain berpedoman pada aturan-aturan hukum di atas juga berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) tersebut ada pasal yang menyebut "Memperpanjang masa tenggang waktu menggugat di PTUN. Hal ini mengingat frasa merasa kepentingannya dirugikan" tidak hanya dibatasi oleh tenggang waktu 90 hari, tetapi juga kapan saja ketika tiba-tiba muncul kondisi ada kepentingan yang dirugikan oleh Penggugat setelah mengetahui jawaban dari Tergugat dengan Surat No. IP.03.01/4011-32.71/IX/2024 perihal Penjelasan tanggal 12 September 2024

Bahwa penerapan tenggang waktu maksimal 90 hari menggugat keputusan Tata Usaha Negara dalam Pasal 55 UU PTUN itu seharusnya bisa menggunakan asas *lex specialis derogate legi generalis*. Artinya, tenggang waktu dalam Pasal itu bisa memberikan ruang khusus bagi kasus tertentu. Secara rasionalitas penerapan hukum tidak mudah ketentuan tenggang waktu itu dilaksanakan.

Halaman 6 dari 63 Halaman, Putusan Perkara Nomor 197/G/2024/PTUN.BDG



“Apabila, renggang waktu menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang sangat singkat itu masih tetap berlaku. Maka, hak menggugat pencari keadilan tidak akan terpenuhi,” karena hasil pengukuran sebagaimana objek sengketa bukan atas permohonan penggugat, melainkan atas permohonan pihak lain yang sama sekali penggugat tidak pernah mengetahui adanya pengukuran ulang tersebut oleh Tergugat.

Bahwa Hakim di PTUN menjadi pembeda dalam penerapan keberlakuan Pasal 55 dari UU PTUN karena Hakim di PTUN wajib berperan aktif mewujudkan keadilan berdasar kepada pemikiran Gustav Radbruch dalam SEMA No. 1/2017 yaitu asas hukum *Una Via* dimana Hakim harus memilih satu cabang hukum yang lebih memihak keadilan. Penerapan Pasal 55 dari UU PTUN adalah hal wajib, namun apabila penerapan Pasal 55 dari UU PTUN – yang merupakan aspek formil dalam hukum acara PTUN – menjadi penghambat terwujudnya keadilan, maka Hakim di PTUN harus mengesampingkannya dengan memilih keadilan sebagai tujuan dari eksistensi PTUN. Sungguh layak dan sepantasnya apabila suatu KTUN/tindakan faktual badan/pejabat TUN yang nyata-nyata telah dikeluarkan secara melawan hukum dan/atau melanggar AAUPB dibatalkan oleh PTUN, sekalipun KTUN/tindakan faktual tersebut telah berlindung dibalik kenyamanan stabilitas pemerintahan

D. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa, Penggugat menempati sebidang tanah yang menjadi perkara *a quo* didasarkan pada **Akta Jual Beli No. 50/2014** yang dibuat di hadapan PPAT SAHDAT GINTING, S.H., M.Kn., tertanggal 18 Juni 2014 antara MARCIA RATULIU (Selaku Penjual dan Pemilik objek) dengan Penggugat dan dalam proses jual beli hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan syarat dan prosedur yang berlaku kemudian Penggugat melakukan balik nama sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1624/Loji** dari nama MARCIA RATULIU kepada

Halaman 7 dari 63 Halaman, Putusan Perkara Nomor 197/G/2024/PTUN.BDG



Penggugat. Namun Pada Tahun 2019 Tergugat melakukan pengukuran terhadap objek fisik tanah milik Penggugat secara sepihak tanpa persetujuan dan/atau sepengetahuan Penggugat yang kemudian menyatakan bahwa atas tanah *a quo* tertukar sebagaimana terbit objek sengketa atas permohonan Sdr. SUMANTORO.

Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh surat 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.”

Pasal 53 Ayat (2) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

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

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik.”*

Bahwa, di atas objek tanah milik Penggugat tersebut telah terbit suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Tergugat, kemudian Tergugat melakukan pengukuran tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat atas objek bidang fisik tanah *a quo* yang kemudian dari hasil tindakan pengukuran tersebut Tergugat menerbitkan sebagaimana objek sengketa.



Bahwa dari apa yang dikemukakan di atas, kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* sebagaimana Pasal 53 ayat (1) Jo. ayat (2) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi.

Bahwa Penggugat adalah subjek hukum yang kepentingannya dirugikan akibat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Berita Acara Lapangan yang merupakan Perbuatan Melanggar Hukum oleh Pemerintah karena merugikan Penggugat sehingga mengajukan gugatan ke PTUN Bandung agar Keputusan Tata Usaha Negara berupa objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah.

E. DASAR DAN ALASAN GUGATAN (POSITA/FUNDAMENTUM PUTENDI)

1. Kronologis Sengketa Tata Usaha Negara yang Diajukan Oleh Penggugat

1) Bahwa Penggugat menempati objek tanah yang menjadi perkara *a quo* didasarkan pada **Akta Jual Beli No. 50/2014** yang dibuat di hadapan PPAT SAHDAT GINTING, S.H., M.Kn., tertanggal 18 Juni 2014 antara MARCIA RATULIU dengan WINDI ALZAHRA (Penggugat). Yang mana sebelum sepakatnya jual beli tersebut telah ditunjukan objek tanahnya oleh Sdr. NURDIN dan diketahui oleh Sdri. MARCIA RATULIU dan diketahui oleh pengurus setempat, Dimana Sdr. NURDIN adalah orang kepercayaan dari pihak Penjual (MARCIA RATULIU) yang mana telah membuat pondasi di atas objek tanah tersebut sejak tahun 2000, dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : Jalan
2. Sebelah Barat : Tanah Kosong GS6884/1977
3. Sebelah Timur : Tanah Kosong GS6882/1977
4. Sebelah Selatan : Darat, Tanah Tebingan Jalan Loji

Halaman 9 dari 63 Halaman, Putusan Perkara Nomor 197/G/2024/PTUN.BDG



- 2) Bahwa Penggugat adalah pembeli dengan itikad baik yang harus di lindungi oleh undang-undang dikarenakan dalam proses jual beli hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan syarat dan prosedur yang berlaku dalam hal jual beli hak atas tanah dengan telah membayar BPHTB sebagai perolehan hak atas tanah serta Pajak Bumi dan Bangunan sehingga dapat diprosesnya jual beli hak atas tanah tersebut. Untuk itu telah dikeluarkannya **Keputusan Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor No. 973.1/Kep.Pengukuhan.1225-Bapeda tanggal 13 Juni 2017** atas nama Penggugat.
- 3) Bahwa atas dasar persyaratan sebagaimana di sebutkan di atas, kemudian Penggugat menempuh prosedur dalam hal peralihan hak atas tanah dengan terlebih dahulu dilakukan pengecekan fisik objek tanah melalui plotting dan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor (Tergugat) dengan dikeluarkannya **NIB No. 10.09.05.16.0125, SU: 00031/2014 tanggal 17 Juni 2014**. Sehingga Penggugat dapat melakukan balik nama **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1624/Loji** dari nama MARCIA RATULIU kepada Penggugat.
- 4) Bahwa setelah Penggugat selesai proses jual beli hingga balik nama sertipikat hak atas tanah, kemudian Penggugat menempuh proses perizinan di atas objek tanah tersebut sebagai syarat dalam membangun rumah tinggal hingga keluar izin untuk mendirikan bangunan sebagaimana **Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Bogor No. 648.1-1051-BPPTPM-VIII-Tahun 2015** atas nama Penggugat.
- 5) Bahwa dikarenakan telah membeli hak atas tanah sesuai dengan syarat dan prosedur yang telah di tetapkan oleh Undang-Undang serta telah ada juga yang menunjukan fisik objek tanah tersebut beserta batas-batasnya, maka Penggugat

Halaman 10 dari 63 Halaman, Putusan Perkara Nomor 197/G/2024/PTUN.BDG



membangun rumah tinggal di atas fisik objek tanah tersebut dari tahun 2016 sampai tahun 2017.

6) Bahwa kemudian selama proses pembangunan rumah tinggal tersebut Penggugat tinggal di Negara Belanda menyelesaikan Pendidikan Doktoral (S3) karena telah menyelesaikan seluruh kewajibannya terhadap administrasi pertanahan *a quo*. Namun dikemudian hari terdapat komplain kepada pekerja bangunan menyatakan bahwa ada seseorang yang mengaku merupakan pemilik tanah tersebut sebagaimana waris dari Istrinya dan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1750/Loji yang akhirnya mengajukan keberatan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor hingga mengajukan pengukuran ulang terhadap objek fisik tanah tersebut setelah rumah tinggal selesai di bangun dan di tempati Penggugat. Hasil dari pengukuran dimuat dalam **Berita Acara Lapangan No. 19/BAPU-10.09/VII/2019** tanggal 8 Juli 2019 yang menjadi objek sengketa terhadap tindakan pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat dengan menyatakan objek tanah tersebut tertukar.

7) Bahwa jika menganalisis dari setiap sertipikat (Sertipikat Hak Milik Penggugat, Sertipikat Hak Milik No. 1750/Loji dan Sertipikat Hak Milik Perum Loji Park) maka terdapat kekeliruan terhadap hasil dari Berita Acara Lapangan (objek sengketa) dan SHM No. 1750/Loji, bahwa Peta bidang Sertipikat Hak Milik Penggugat (GS 6883) Menerangkan disampingnya berbatasan dengan GS 6882. Gambar jalan masih memanjang ke objek GS 6882, artinya posisi GS 6883 bukan di *hoek*. Jalan di depan GS 6883 menggambarkan bahwa jalan masih terus lurus ke arah timur yang mana gambar bidang tanah GS 6883 dan GS 6882 sama luasannya.

- Gambar 1. Peta bidang SHM GS 6883. Menerangkan disampingnya berbatasan dengan GS 6882. Gambar jalan masih memanjang ke

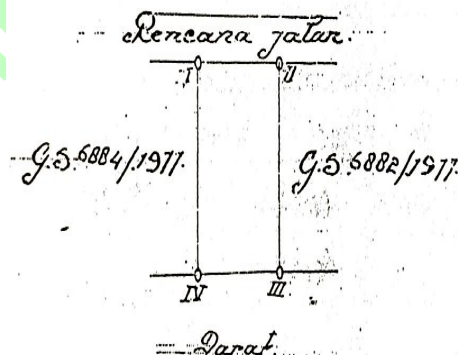
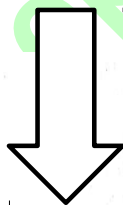


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek GS 6882, artinya posisi GS 6883 bukan di *hoek*. Jalan di depan GS 6883 menggambarkan bahwa jalan masih terus lurus ke arah timur yang mana gambar bidang tanah GS 6883 dan GS 6882 sama luasannya.

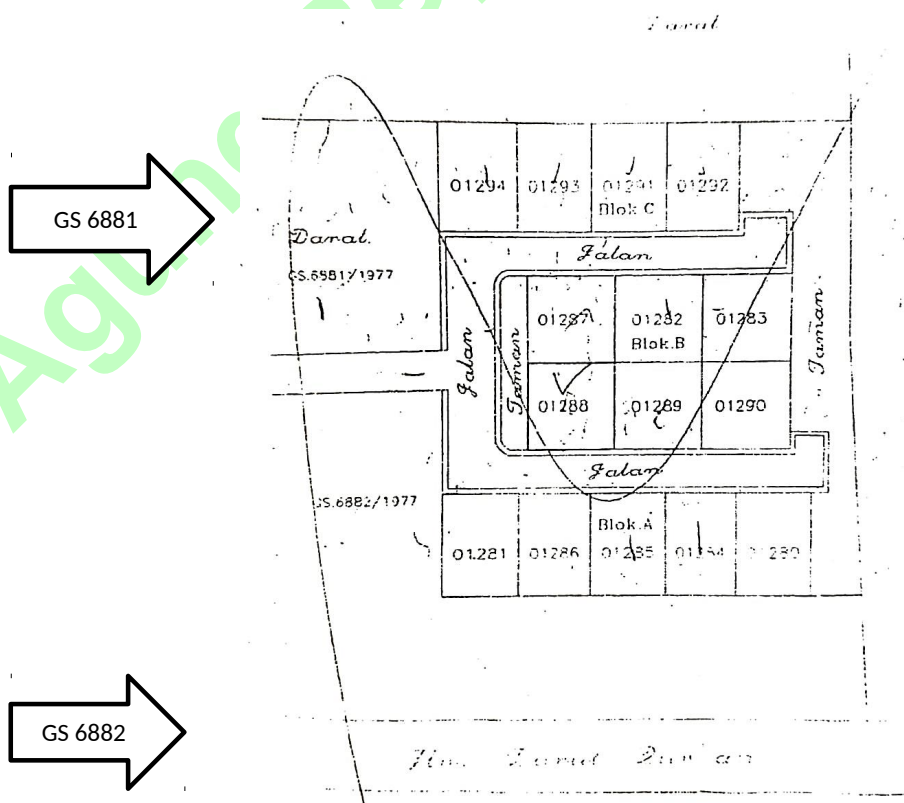
Halaman 12 dari 63 Halaman, Putusan Perkara Nomor 197/G/2024/PTUN.BDG



Gambar 1

- 8) Bahwa jika melihat Peta Bidang Sertipikat Hak Milik GS 1288 Perum Loji Park. Menerangkan objek tanah Perum Loji Park berbatasan dengan GS 6882 dan GS 6881. Artinya posisi GS 6882 berada di *hoek* atau berada di depan/sebelah barat Perum Loji Park.

- Gambar 2. Peta Bidang SHM GS 1288 Perum Loji Park. Menerangkan objek tanah Perum Loji Park berbatasan dengan GS 6882 dan GS 6881. Artinya posisi GS 6882 berada di *hoek* atau berada di depan/sebelah barat Perum Loji Park.



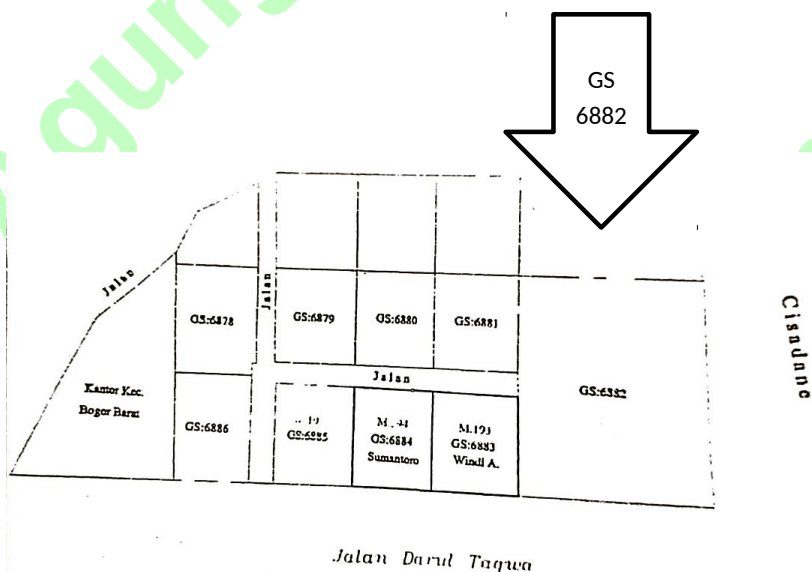
GAMBAR 1

9) Sedangkan Peta Bidang Sertipikat Hak Milik No. 1750/Loji setelah di perbaharui di tahun 2019 dari hasil pengukuran sebagaimana Berita Acara Lapangan terdapat perbedaan. Dimana GS 6882 posisinya beralih ke Perum Loji Park, sehingga GS 6883 milik Penggugat bergeser ke posisi *hoek* yang semula GS 6882. Artinya berita acara lapangan ini akan bertentangan/berbeda dengan sertipikat rumah-rumah di Perum Loji Park dan Sertipikat Penggugat.

- Gambar 3. Peta Bidang setelah di perbaharui di tahun 2019 dari hasil pengukuran sebagaimana Berita Acara Lapangan terdapat perbedaan. Dimana GS 6882 posisinya beralih ke Perum Loji Park, sehingga GS 6883 milik Penggugat bergeser ke posisi *hoek* yang



semula GS 6882. Artinya berita acara lapangan ini akan bertentangan/berbeda dengan sertifikat rumah-rumah di Perum Loji Park dan Sertipikat Penggugat.



GAMBAR 2

10) Bahwa jika di cermati peta bidang masing-masing yang terdapat di Sertipikat Hak Milik atas tanah masing-masing, terjadi pertentangan hanya karena alasan Tergugat menyatakan GS 6882 dalam warkahnya tertulis luasnya $\pm 4.000 \text{ M}^2$. Sedangkan dalam peta bidang Sertipikat Hak Milik Loji Park sendiri itu berbatasan dengan GS 6882 dan GS 6881. Artinya Sertipikat Hak Milik Loji Park dan Sertipikat Hak Milik Penggugat itu menggambarkan posisi yang sama. Sertipikat Hak Milik No. 1750/Loji menjadi berbeda dengan dikeluarkannya Berita Acara Pengukuran.

11) Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2024 Penggugat mengajukan Keberatan/Upaya Administratif kepada Tergugat terhadap Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana berita acara lapangan atas tanah *a quo* merupakan objek yang tertukar.



Namun pihak Tergugat tidak melakukan itikad baik atas Surat Keberatan/Upaya Administratif yang dimohonkan kepada Tergugat.

12) Bahwa, objek tanah sebagaimana objek fisik tanah sengketa adalah tanah dikuasai langsung oleh Penggugat serta penguasaan fisik tanah tersebut dengan cara memanfaatkan lahan tanah tersebut dibangun rumah tinggal hingga sekarang Penggugat tinggal di rumah tersebut.

13) Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat berupa berita acara lapangan dalam melakukan pengukuran tersebut di atas telah *melanggar hak orang lain* yaitu hak Penggugat. Serta *bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku* (Tergugat) yaitu dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Maka layaklah jika gugatan terhadap KTUN ini diajukan ke PTUN Bandung. Karena hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagai berikut:

2. Keputusan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986:

Bahwa Keputusan Tergugat yang telah menimbulkan Objek Sengketa, keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

1) Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Kutipan Pasal 87 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

"Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata

Halaman 16 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau**
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”**

Berita Acara Lapangan No. 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang mana merupakan suatu keputusan yang dilakukan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara atas dasar permohonan pengukuran ulang oleh Sdr. SUMANTORO diatas objek fisik tanah yang telah berdiri bangunan rumah tinggal Penggugat. Sehingga, Berita Acara Lapangan tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, karena menimbulkan akibat hukum dan keputusannya berlaku bagi warga masyarakat.

2) Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-**

Halaman 17 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

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

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

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

Bahwa, sebagaimana di kemukakan dalam ketentuan hukum di atas pemohon pengukuran dalam objek sengketa tidak pernah menempatkan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya. Karena objek fisik tanah yang ditempati oleh Penggugat telah di bangun pondasi dari tahun 2000 oleh penjual yang menjual objek tanah *a quo* kepada Penggugat. Artinya memang pemohon dalam objek sengketa tidak pernah menguasai fisik objek tanah *a quo*. Dalam hal ini ketika dilakukan pengukuran oleh Tergugat tanpa persetujuan dan sepengetahuan serta kehadiran Tergugat merupakan pelanggaran dari ketentuan pasal ini.

3) Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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



Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.*
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.*
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.*
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.*

Bahwa ketentuan Pasal ini merupakan suatu keharusan Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah serta menguasai objek fisik tanah *a quo* yang menunjukkan tanda batas. Sedangkan pada saat Tergugat melakukan keputusan pengukuran tersebut, Penggugat sama sekali tidak mengetahuinya dan tanpa kehadiran Penggugat.

4) Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik*

Halaman 19 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Bahwa seharusnya Tergugat tidak menggubris pemohon dalam objek sengketa. Karena menurut ketentuan pasal ini, jika sertifikat telah terbit lebih dari 5 tahun dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak disitu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya. Faktanya sertifikat milik Penggugat telah terbit lebih dari 5 tahun dan fisik tanah tersebut telah dikuasai dari tahun 2000 dengan membangun pondasi satu-satunya dari semua lahan kavling di tempat tanah a quo.

- 5) BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan, termasuk dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang survei dan pemetaan tanah sebagaimana diterangkan dalam **Pasal 2 Jo. Pasal 3 huruf b Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.**



6) Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**.

7) Data-data dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, kecuali ada pihak yang keberatan serta mengajukan gugatan dan adanya putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Hal ini tercermin dalam Penjelasan **Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997** yang berbunyi:

"Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut."

8) Pengukuran sebidang tanah yang ternyata keliru dan tidak sama dengan di lapangan serta tidak sesuai denah peta sertifikat mengakibatkan kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab secara administrasi sebagaimana ketentuan dalam **Pasal 63 PP 24 Tahun 1997** bahwa jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan hal-hal yang telah diatur dalam ketentuan PP 24/1997 dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain, maka kepala Kantor Pertanahan dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

9) **Pasal 52 butir c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997**

Kutipannya sebagai berikut:

Halaman 21 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



Tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi, yaitu :

- a. Menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci;
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c. **Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;**
- d. Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;
- e. Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- f. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak;
- g. Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku;
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan panitia adjudikasi kepada kepala kantor pertanahan;
- i. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

Bahwa Tergugat saat melakukan proses pendaftaran tanah tidak menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah sebagaimana huruf c di atas sehingga tanah milik Penggugat sertipikat nya dapat dilakukan



proses balik nama sertifikat *a quo* atas nama Penggugat. Karena faktanya Penggugat merupakan pemegang hak atas tanah *a quo* berdasarkan syarat dan prosedur yang telah ditempuh dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah.

Bahwa kewenangan-kewenangan Tergugat yang termuat dalam Pasal 52 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 merupakan suatu sumber wewenang bagi badan atau pejabat Tata Usaha Negara, sehingga merupakan suatu keharusan bagi Tergugat untuk menjalankan kewenangan-kewenangan tersebut. Menurut Doktrin Prof. Bagir Manan menyatakan kewenangan dan kekuasaan merupakan dua hal yang berbeda, kewenangan yang di dapat secara atributif tersebut merupakan hak dan kewajiban, sedangkan kekuasaan adalah hak yang secara mutlak untuk berbuat atau tidak berbuat (Sadijono: *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*, 2008. Hlm 51). Kewenangan merupakan suatu hal yang utama dalam tindakan pemerintah untuk membuat suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang berdasarkan kepada asasnya yaitu asas legalitas.

10) Pasal 17 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

- (1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang.*
- (2) *Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. larangan melampaui Wewenang; b. larangan mencampur adukkan Wewenang; dan/atau c. larangan bertindak sewenang-wenang.*

Bahwa jika Tergugat pada waktu melakukan keputusan pengukuran tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat.



Yang mana hasil dari pengukuran tersebut telah merugikan Penggugat. Padahal Penggugat dalam hal jual beli hak atas tanah telah menempuh syarat dan prosedur dalam hal pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka hal tersebut merupakan penyalahgunaan wewenang terhadap kewenangannya yang didapat secara atribusi yang sifat dari kewenangannya terikat pada aturan hukum yang berlaku dalam pendaftaran tanah.

11) Pasal 18 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan: a. melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang; b. melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau c. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Badan dan/atau pejabat pemerintahan dikategorikan mencampuradukkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat (2) huruf b apabila keputusan dan/atau tindakan yang dilakukan:

- a. Di luar cakupan bidang atau materi wewenang yang diberikan; dan/atau*
- b. Bertentangan dengan tujuan wewenang yang diberikan.*

(3) Badan dan/atau pejabat pemerintahan dikategorikan bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat (2) huruf c apabila keputusan dan/atau tindakan yang dilakukan:

a. Tanpa dasar kewenangan; dan/atau



b. Bertentangan dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa dasar dari Berita Acara Lapangan yang dibuat oleh Tergugat terbit karena adanya permohonan dari orang lain bukan dari Penggugat sebagai pemilik/yang menempati objek fisik tanah *a quo*. Sedangkan tanah yang akan di ukur oleh Tergugat bukanlah tanah yang dikuasai oleh Pemohonnya langsung. Maka dari itu merupakan tanpa dasar kewenangana/bertindak sewenang-wenang sebagaimana pasal-pasal yang telah Penggugat kemukakan di atas, yang merasa kehilangan objek fisik tanahnya karena tidak menguasai objek fisik tanahnya. Sedangkan bagi pemilik sertifikat hak atas tanah adalah penting dan wajib untuk menjaga tanda batas serta menguasai fisik tanah.

12) Pasal 52 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

- (1) Syarat sahnya Keputusan meliputi: a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang; b. dibuat sesuai prosedur; dan c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.*
- (2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.*

Sehingga jelas ketika Organ, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut jika tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan tersebut harus dinyatakan batal. Karena untuk menguji suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus memenuhi 3 (tiga) hal, yaitu: *pertama* wewenang, dalam hal ini Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut harus berwenang baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat. *Kedua* Prosedur, dalam hal ini

Halaman 25 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam menjalankan tugas, fungsi dan wewenangnya harus sesuai dengan prosedur yang berlaku yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan dalam hal pengukuran objek fisik tanah *a quo* oleh Tergugat sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat dan tanpa di hadiri oleh Penggugat. *Ketiga* substansi, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bersangkut paut “untuk apa”, sehingga berkaitan erat dengan tindakan penyalahgunaan wewenang. Secara Substansi objek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, sehingga atas keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan AAUPB maka dapat dikatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara tergugat cacat substansial, maka secara substansi objek tanah *a quo* bukanlah milik pihak lain sebagaimana objek sengketa, melainkan milik Penggugat sebagaimana bukti kepemilikan yang telah dikemukakan di atas. Jika dalam suatu keputusan atau tindakan hukum pemerintah terdapat unsur penyalahgunaan wewenang, maka keputusan atau tindakan hukum dimaksud terdapat cacat substansial. (Sadijiono: *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*, 2008. Hlm 100).

3. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986:

AAUPB merupakan sarana perlindungan hukum (*rechtsbescherming*) dan bahkan dijadikan sebagai instrumen untuk peningkatan perlindungan hukum (*verhoogde rechtsbescherming*) bagi warga negara dari keputusan/tindakan pemerintah. AAUPB selanjutnya dijadikan sebagai dasar penilaian dalam peradilan dan upaya

Halaman 26 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



administrasi, disamping sebagai norma hukum tidak tertulis bagi keputusan/tindakan pemerintah. (HR. Ridwan, 2013. Hlm 238)

1) Asas Kecermatan

Bahwa, sebagaimana kewenangan yang di peroleh oleh Tergugat baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat tidak dilaksanakan dengan baik dan benar sehingga menimbulkan konflik pertanahan di masyarakat.

Bahwa asas ini menghendaki agar pemerintah atau administrasi bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara.

Bahwa asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan dan memasukan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti, itu berarti tidak cermat.

- Bahwa sebagaimana telah disebutkan pada bagian E (dasar dan alasan gugatan) Poin 2 ke 5) di atas Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 dimana *"pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."* Tergugat telah terlebih dahulu melakukan pengukuran dan plotting atas permohonan balik nama sertipilat Penggugat yang terbit tahun 1977 dan nyata-nyata dikuasai oleh Penggugat. Ketidak cermatannya Tergugat mengabulkan permohonan pengukuran lagi terhadap permohonan pihak lain terhadap objek fisik tanah yang sama yang nyata-nyata telah di ukur

Halaman 27 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



serta di plotting pada saat Penggugat melakukan balik nama sertipikat atas dasar Akta Jual Beli. Maka Tergugat tidak cermat dalam menggunakan kewenangannya untuk pengukuran tersebut.

- Bahwa terhadap tanah yang diterbitkan Berita Acara Lapangan merupakan hasil pengukuran tanah oleh Tergugat yang menjadi objek sengketa di atas, yaitu, Penggugat yang semula memiliki hak terhadap objek tanah *a quo*, menjadi kehilangan hak atas tanahnya dengan diterbitkannya objek sengketa. Padahal pada saat Penggugat melakukan proses balik nama sertipikat tanah *a quo*, telah melalui syarat dan prosedur yang ditentukan oleh undang-undang, hingga Tergugat dapat mengabulkan permohonan pengajuan balik nama Penggugat. Jika memang objek tanah *a quo* bermasalah atau telah terbit di atasnya sertipikat pihak lain, seharusnya Tergugat menolak permohonan balik nama sertipikat Penggugat. Jika ternyata di kemudian hari Tergugat menganulir keputusan terdahulu, sedangkan saat ini Penggugat telah membangun rumah tinggal diatas tanah *a quo*. Jelas dalam hal ini ketidakcermatan Tergugat membawa kerugian bagi Penggugat.
- Bahwa, sebagaimana Gambar Ukur/Gambar Situasi yang ada pada sertipikat *a quo*, artinya bahwa pada saat itu Tergugat mengetahui terhadap objek yang dimohonkan sengaja tidak melakukan pengukuran serta persetujuan atas tanah yang berbatasan sehingga dengan sengaja tidak mengumumkan Data Yuridis dan Data Fisik di Kantor Kelurahan dengan maksud memaksakan kehendak untuk bisa terbit sertipikat *a quo*, akan tetapi jika tidak ada niat memaksakan kehendak maka jelas Tergugat tidak cermat untuk menerbitkan Gambar Ukur/Gambar Situasi yang tidak



memenuhi prosedur yang seharusnya, dengan demikian Tergugat telah melanggar asas kecermatan.

2) Asas Kepastian Hukum

Bahwa yang dimaksud dengan “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

- Bahwa terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat tidak memberikan kepastian hukum terhadap Penggugat sebagai pembeli dengan itikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang dan sebagai warga Negara yang baik dan taat hukum telah mengikuti syarat dan prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang untuk menjamin hak-hak atas tanahnya.

3) Asas Profesionalitas

Bahwa asas ini menghendaki agar setiap keputusan Badan atau Pejabat Administrasi Negara selalu mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas Profesionalitas menuntut tindakan secara Profesional, sesuai, seimbang, dan selaras dengan hak dan kewajiban sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memperhatikan nilai-nilai yang berlaku di tengah masyarakat, baik itu berkaitan dengan agama, moral, adat istiadat, maupun nilai-nilai lainnya.

- Bahwa dengan adanya asas ini Tergugat seharusnya profesional dalam menjalankan tugas, fungsi, dan wewenangnya dalam menjalankan setiap keputusan/tindakannya sehingga tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan masyarakat umumnya, khususnya Penggugat.



4) Asas Ketidak Berpihakan

Adalah asas yang mewajibkan badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

- Bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat berpihak pada kepentingan satu orang tanpa melihat Penggugat yang telah taat hukum dalam menempuh semua syarat dan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dalam jual beli hak atas tanah serta administrasi pertanahan untuk proses balik nama sertipikat. Padahal seseorang tersebut tidak pernah mengauasai fisik tanah nya yang merupakan kewajibannya. Tergugat dalam hal ini hanya berpihak pada kepentingan pemohon pengukuran.

5) Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan

Adalah asas yang mewajibkan setiap badan dan/atau pejabat pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan lain yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan.

- Bahwa Tergugat dengan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana objek sengketa telah menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi pemohon pengukuran tanpa melibatkan Penggugat yang telah terlebih dahulu menempuh syarat dan prosedur administrasi pertanahan. Padahal dahulu saat Penggugat membeli tanah *a quo*, Tergugat lah yang melakukan pengukuran dan plotting terhadap fisik objek tanah *a quo* hingga balik nama sertipikat. Namun setelah selesai semua



itu, Tergugat juga yang menganulir keputusannya dengan melakukan pengukuran terhadap objek yang sama atas permohonan pihak lain. Sehingga dalam hal ini Tergugat telah menyalahgunakan kewenangannya untuk kepentingan tertentu dari pihak lain.

F. PETITUM GUGATAN

Berdasarkan seluruh dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan *a quo* berkenan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Berita Acara Lapangan dengan Nomor : 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 tentang Permohonan Pengukuran Ulang Terhadap Lahan Sertipikat Hak Milik No. 1730/Loji, Surat Ukur No.275/2016 Luas 500 M² atas nama Sumantoro.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Berita Acara Lapangan dengan Nomor : 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 tentang Permohonan Pengukuran Ulang Terhadap Lahan Sertipikat Hak Milik No. 1730/Loji, Surat Ukur No.275/2016 Luas 500 M² atas nama Sumantoro.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya yang diunggah pada tertanggal 06 Januari 2025 pada Persidangan secara elektronik melalui e-court, yang pada pokoknya sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;

2. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 9, mendalilkan :

"Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat berupa berita acara lapangan dalam melakukan pengukuran tersebut di atas telah melanggar hak orang lain yaitu hak Penggugat. Serta bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (Tergugat) yaitu dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "

Kemudian dalam gugatan Penggugat pada halaman 13, mendalilkan :

"Bahwa dasar dari Berita Acara Lapangan yang dibuat oleh Tergugat terbit karena adanya permohonan dari orang lain bukan dari Penggugat sebagai pemilik/ yang menempati objek fisik tanah a quo"

Bahwa terkait dengan hal tersebut diatas perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut :

- Bahwa setelah dilakukan plotting bidang tanah terhadap Peta Kantor Pertanahan Kota Bogor, posisi tanah Sertipikat hak Milik No. 1730/ Kelurahan Loji (dh.M.194/Gunung Batu GS. 6884/1977) diatasnya telah dibangun oleh ibu Windi Alzahra (Penggugat) sebagai pemilik sertipikat Hak Milik No. 1624/ Kelurahan Loji (dh. M.193/Gunung Batu GS.6883/1977) yang seharusnya berada disebelah timur milik Bapak Sumantoro berdasarkan berita Acara Lapangan No. 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 08 Juli 2019;
- Bahwa berdasarkan Berita Acara Lapang Seksi Infrastruktur Pertanahan No. 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 08 Juli 2019 yang isinya antara lain :

1. Setelah dilakukan plotting bidang tanah terhadap peta Kantor Pertanahan Kota Bogor posisi tanah tersebut diatasnya telah dibangun oleh ibu Windi sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik No. 1624/Loji(dh. M.193 GS. 6883/1977)



2. Posisi tanah milik Ibu Windi berada disebelah timur milik Bapak Sumantoro (Gambar Terlampir)
3. Dengan demikian maka posisi tanah tersebut tertukar
4. Tidak ada perubahan luas sesuai dengan sertipikat masing – masing seluas 500M²

- Bahwa pada tanggal 03 Oktober 2017 adanya permohonan pengukuran ulang dengan No. Berkas 30461/2017 dari Sumantoro sebagai Pemegang Hak / Pemilik dari Sertipikat Hak Milik No. 1730/ Kelurahan Loji (dh.M.194/Gunung Batu GS. 6884/1977

- Bahwa terhadap Pengukuran tersebut tidak dapat dilaksanakan karena diatas tanah tersebut sudah didirikan bangunan oleh ibu Windi Alzahra (Penggugat) sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik No. 1624 yang kemudian diketahui bahwa yang dibangun oleh ibu windi adalah tanah milik dari bapak Sumantoro, hal tersebut berdasarkan Berita Acara Lapangan No. 24/BA-PU-10-09/III/2018 tanggal 08-03-2018 yang isinya antara lain:

Menindaklanjuti permohonan pengukuran ulang terhadap bidang tanah yang terletak di Kelurahan Loji, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor yang di uraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 1730/Loji, Luas : 500M², surat ukur No. 275/Loji/2016, tanggal 09-02-2016, setelah dilakukan pengukuran ulang berdasarkan surat tugas nomor 2096/St-10-09/XI/2017, DI. 302 No. 2662/2017, maka diperoleh hasil:

- a) Pengukuran ulang disaksikan oleh pemilik Sertipikat Hak Milik 1730/Loji, yaitu Bapak Sumantoro;
- b) Pengukuran tidak dapat dilaksanakan karena diatas tanah tersebut sudah didirikan bangunan oleh ibu Windi sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik No. 1624 seharusnya diatas tanah yang dibangun oleh ibu Windi adalah tanah milik dari bapak Sumantoro;

- Bahwa dari hal tersebut diatas apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan Prosedur dan ketentuan Peraturan yang berlaku, yang dimana Pengukuran di mohonkan oleh pemegang hak



Pemegang Hak / Pemilik dari Sertipikat hak Milik No. 1730/ Kelurahan Loji (dh.M.194/Gunung Batu GS. 6884/1977).

- Bahwa berdasarkan uraian data yang ada, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa plotting bidang tanah telah sesuai dengan Sertipikat masing-masing pemilik berdasarkan data-data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bogor (Tergugat), akan tetapi penguasaan fisik di lapangan menunjuk lokasi yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1730/Loji atas nama Sumantoro dan Gratia Octaviani. Maka seharusnya posisi tanah milik Penggugat berada disebelah timur tanah milik Bapak Sumantoro.
- Pengukuran tidak dapat dilaksanakan karena diatas tanah tersebut sudah didirikan bangunan oleh ibu Windi sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik No. 1624 seharusnya diatas tanah yang dibangun oleh ibu Windi adalah tanah milik dari bapak Sumantoro;

3. Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa)

Bahwa dapat diketahui dengan jelas sebenarnya penggugat dalam mengajukan gugatan. Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan **Pasal 55** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yang berbunyi sebagai berikut :

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

Penjelasan Pasal 55 tersebut diatas, berbunyi sebagai berikut :

"Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.

Dalam hal yang hendak digugat itu merupakan keputusan menurut ketentuan :

- a. Pasal 3 ayat (2), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan dasarnya, yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan;
- b. Pasal 3 ayat (3), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya batas waktu empat bulan yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan..

Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut.”

Bahwa Berita Acara Lapangan Nomor. 19/BAPU-10.09/VII/2019, **diterbitkan pada tanggal 08 Juli 2019**, yang dimana dari hal tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa seharusnya Penggugat sudah mengetahui terkait terbitnya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek a quo sudah lebih dari 90 (sembilan puluh hari).

Dengan demikian sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak karena tidak memenuhi alasan-alasan gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)..

DALAM POKOK SENGKETA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;

Halaman 35 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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



3. Sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Tergugat adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
4. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban Tergugat sesuai **kewenangan administratif di bidang pertanahan**, selanjutnya disampaikan kronologis/riwayat tanah dari buku tanah Hak Milik Nomor 1624/Loji dan Hak Milik Nomor 1730/Loji, sebagai berikut :

Sertipikat Hak Milik No. 1730/Loji Eks. Sertipikat Hak Milik No. 194/Gunung Batu

- a) Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 194/Gunung Batu, Surat ukur No. 275/2016 Tanggal 06-12-2016 (GS No. 6884/1977), luas 500M², terbit tanggal 17-11-1977 atas nama Ny. Darwastuti Dharmono, berasal dari pemisahan M.161 Sisa/ Gunung Batu;
- b) Bahwa adanya peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 020/I/1984 tanggal 17-01-1984 Camat/ PPAT Wilayah Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor. Idzin Wedana No. 592.1/058/1984 tanggal 07-02-1984. Surat Pernyataan tanggal 17-01-1984 berdasarkan pasal 2 PMDN.SK.59/DDA/1970 beralih kepada Ny. Jumaidah;
- c) Bahwa tanggal 06-12-016 berdasarkan surat keterangan lurah Loji tanggal 01-12-2016 No. 470/774-LJ-2016 bidang tanah ini terletak di kelurahan Loji, maka hak atas tanah ini diberikan nomor hak baru menjadi M. 1730/Loji;



d) Bahwa adanya peralihan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 18-02-2014, dibuat oleh ahli waris diketahui oleh Kepala Desa Pasir Buncir dan dikuatkan oleh Camat Bogor Caringin No. 474.3/4/II/2014 tanggal 25-02-2014 beralih kepada Sumantoro dan Gratia Octaviani;

Sertipikat Hak Milik Nomor 1624/Loji Eks. Sertipikat Hak Milik No. 195/Gunung Batu

- a) Sertipikat Hak Milik No. 195/Gunung Batu, Surat ukur No. 31/2014 Tanggal 17-06-2014 (GS No. 6883/1977), luas 500M2, terbit tanggal 17-11-1977 atas nama Dading Achmad, berasal dari pemisahan M.161 Sisa/ Gunung Batu;
 - b) Bahwa adanya peralihan berdasarkan Akta Jual Beli No. 2/2000 tanggal 25-08-2000 yang dibuat oleh Haji Bashar selaku PPAT beralih kepada ke Marcia Kusumah;
 - c) Bahwa tanggal 17-06-2014 berdasarkan surat keterangan lurah Loji tanggal 16-06-2014 No. 973/ -Ij bidang tanah ini terletak di kelurahan loji, maka hak atas tanah ini diberikan nomor hak baru menjadi M. 1624/Loji;
 - d) Bahwa adanya peralihan berdasarkan Akta Jual Beli No. 50/2014 tanggal 13-06-2014, yang dibuat oleh Sahdat Ginting, SH., M.Kn selaku PPAT beralih kepada Nyonya Windi Alzahra;
5. Dari penjelasan diatas, terbukti bahwa dalam menerbitkan Keputusan objek sengketa *a quo* tersebut, Tergugat sudah sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan Standar Pelayanan yang berlaku.
6. Bahwa perbuatan hukum administratif Tergugat adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik dan sebagai Lembaga Pencatat Adminstrasi Pertanahan di Bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki dan berdasarkan:
- a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Tahun 1986 No. 77, Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, Lembaran Negara Tahun 2004 No. 35 Jis Undang-Undang No. 51 Tahun 2009;
- d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;
- e. Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- f. Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 Jo. Peraturan Pemerintah No. 79 Tahun 1996 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.
- g. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- h. Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- j. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- k. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan

Halaman 38 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



Seksi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas
Urusan dan Subseksi pada Kantor Pertanahan;

- I. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses Pendaftaran serta **TELAH MEMENUHI** Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur/principle of good administration*) sehingga Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*), TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta TIDAK tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (*willekeur*) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b.

7. Berdasarkan uraian diatas, **TIDAK TERBUKTI** bahwa Keputusan Tergugat dalam objek sengketa a quo melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat bahwa Keputusan Tergugat dalam objek sengketa tersebut bertentangan dengan:

- A. Pasal 17,18,24,25 dan 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- B. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962
- C. Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- D. Pasal 35 PP Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah



E. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik

Berkenaan dengan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan **Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya**, berkenaan memutus sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa Berita Acara Lapangan Nomor. 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 **telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku**;
4. Menyatakan bahwa Berita Acara Lapangan Nomor. 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 **adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum**;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 13 Februari 2025 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat telah mengajukan Dupliknya dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 25 Februari 2025 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pbandingnya di persidangan, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P – 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 1624/Desa Loji, terbit tanggal 17 Nopember 1977, Surat Ukur tanggal 17-6-2014 No. 31/2014, Luas 500 m2 atas nama Nyonya Windi Alzahra; (sesuai dengan asli);
- P – 2 : Akta Jual Beli Nomor 50/2014, tanggal 18 Juni 2014; (sesuai dengan asli);
- P – 3 : Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Bogor Nomor: 648.1-1051-BPPTPM-VIII-Tahun 2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal; (sesuai dengan asli);
- P – 4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama wajib pajak Windi Alzahra beserta lampiran (sesuai dengan asli);
- P – 5 : Surat Pernyataan tertanggal 22 Oktober 2019 atas nama Marcia Kusumah; (sesuai dengan asli);
- P – 6 : Surat Keterangan Lurah Loji Nomor 973/-Lj/2014, tanggal 16 Juni 2014 beserta lampiran; (sesuai dengan asli);
- P – 7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 28, /Luraan Loji, terbit tanggal 25 Nopember 2014, Surat Ukur tanggal 13/11/2014 No. 57/Loji/2014, Luas 96 M2 tercatat atas nama PT. Marga Papan Sentosa berkedudukan di Kabupaten Sukabumi; (sesuai dengan fotokopi);
- P – 8 : Sertipikat Hak Milik Nomor 1730/Desa Loji, terbit tanggal 17 Nopember 1977, Surat Ukur tanggal 6-12-2016 No. 275/2016, Luas 500 m2 atas nama Sumantoro, Gratia Octaviani; (sesuai dengan fotokopi);
- P – 9 : Berita Acara Lapangan Nomor 19/BAPU-10.09/VII/2019, tanggal 8 Juli 2019; (sesuai dengan fotokopi);
- P – 10 : Surat Kuasa Hukum WINDI ALZAHRA Nomor 019/SP-LKBH/VI/2024, tanggal 25 Juni 2024, perihal Permohonan kepastian hukum terhadap Berita Acara Lapangan Nomor

Halaman 41 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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



19/BAPU-10.09/VII/2019, tanggal 8 Juli 2019; (sesuai dengan asli);

P – 11 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Nomor IP.03.01/4011-32.71/IX/2024, tanggal 12 September 2024, Hal , Penjelasan; (sesuai dengan asli);

P – 12 : Surat Kuasa Hukum WINDI ALZAHRA Nomor 021/SP-LKBH/X/2024, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Upaya Administrasi (Keberatan); (sesuai dengan asli);

P – 13 : foto tanah bagian objek sengketa; (sesuai dengan print out);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah cocokkan dengan pembandingnya di persidangan, yang diberi tanda T - 1 sampai dengan T- 3 sebagai berikut :

T – 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1624/Desa Loji, terbit tanggal 17 Nopember 1977, Surat Ukur tanggal 17-6-2014 No. 31/2014, Luas 500 m2 atas nama Nyonya Windi Alzahra; (sesuai dengan asli);

T – 2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1730/Desa Loji, terbit tanggal 17 Nopember 1977, Surat Ukur tanggal 6-12-2016 No. 275/2016, Luas 500 m2 atas nama Sumantoro, Gratia Octaviani; (sesuai dengan asli);

T – 3 : Berita Acara Lapangan omor 19/BAPU-10.09/VII/2019, tanggal 8 Juli 2019; (sesuai dengan fotokopi);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

Saksi pertama Penggugat:

NURDIN,

Tempat tanggal lahir, Bogor, 15-06-1962, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Cikoneng II, RT 006, RW003 Desa Pagelaran, Kecamatan Ciomas,

Halaman 42 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama Islam yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menyatakan mengetahui alasan diadikannya dalam Persidangan ini;
- Bahwa saksi menyatakan yang meminta saksi untuk dimintai keterangan sebagai saksi dalam Persidangan ini adalah Pengacara Pak Angga;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui terkait dengan permasalahan Tanah antara Ibu Windi dengan BPN;
- Bahwa saksi menyatakan terkait dengan tanah, saksi disuruh oleh pemilik Tanah yang pertama atas nama Pak Awaludin untuk nyari tukang bangunan agar dibuatkan pondasi;
- Bahwa saksi menyatakan tanah di Loji, untuk alamatnya saya lupa;
- Bahwa saksi menyatakan Tahun 2000 saksi dimintai tolong untuk membuat pondasi;
- Bahwa saksi menyatakan pondasi di batas-batas tanahnya;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu permasalahan antara Ibu Windi dan Kepala Kantor Pemerintahan Kota Bogor serta adanya pihak terkait yaitu Pak Sumantoro ;
- Bahwa saksi menyatakan Pak Awaludin yang menjual tanahnya ke Ibu Windi;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui proses jual belinya Tanah tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui terkait dengan lokasi secara persisnya di Jalan Darul;
- Bahwa saksi menyatakan membenarkan bukti surat P – 13;
- Bahwa saksi menyatakan Pak Awaludin itu suaminya Ibu Marsia;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui, bahwa Ibu Windi dalam proses jual beli Tanah tersebut dengan Ibu Marsia karena Pak Awaludin sudah meninggal pada saat itu;

Halaman 43 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak ada komplain sampai dengan Tahun 2014 selama dimiliki Ibu Windi, terlebih pada saat pembangunan pondasi dikerjakan;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat pembangunan pondasi, Pak Awaludin yang menunjukkan langsung lokasinya;
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Ibu Marsia, atau bahkan sering berkomunikasi dengan Ibu Marsia;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat itu Pak Awaludin menunjuk lokasi untuk pondasi dengan titiknya di tangan;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada Aparat RT atau RW yang mengetahui ;
- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal atau tidak pernah mendengar dengan yang bernama Pak Sumantoro;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat saksi menjaga, disebelah itu memang tanah kosong, dipenuhi ilalang;

Saksi ke-2 (dua) Penggugat:

RM. TB KI MAS TANOEDJIWA AL HAJJ

Tempat tanggal lahir, Jakarta, 27-10-1950, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Darul Quran No. 326, RT 001, RW010, Kelurahan Loji, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogorr, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan; yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama Islam yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Ibu Windi;
- Bahwa saksi menyatakan mulai bertempat tinggal disana 17 Agustus 1991;
- Bahwa saksi menyatakan sebagai Ketua RW disana pada saat itu langsung ditunjuk sebagai Ketua RW;
- Bahwa saksi menyatakan sejak Tahun 1991, saksi tidak pernah mendengar dengan yang bernama Pak Sumantoro ;
- Bahwa saksi menyatakan objeknya tepat didepan rumah saksi;

Halaman 44 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan objek Tanah Pak Awaludin itu yang sekarang menjadi rumah Ibu Windi;
- Bahwa saksi menyatakan bahwa Tanah yang di pondasi Satu-Satunya itu dilokasi tersebut karena dulu Pak Awaludin pernah meminta tolong untuk dicarikan patok;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat Ibu Windi membangun rumah meminta persetujuan kepada saksi untuk membuat IMB;
- Bahwa saksi menyatakan perumahan yang berlokasi di paling ujung kepunyaan Dosen ITB;
- Bahwa saksi menyatakan Tanah tersebut dijual kepada orang cina dan dijadikan perumahan Loji Park;
- Bahwa saksi menyatakan lebih dulu rumah Ibu Windi dari pada perumahan Loji Park;
- Bahwa saksi menyatakan membenarkan bukti P – 7;
- Bahwa saksi menyatakan Pak Sumantoro pernah datang kepada saksi selaku Ketua RW, pada saat itu Pak Sumantoro datang dan mengaku Tanah yang dijadikan rumah itu Tanah beliau dan dia menyampaikan bahwa bekerja di RS Arya Bakti dan hampir setiap hari Pak Sumantoro melewati lokasi tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu bahwa Pak Sumantoro mempunyai Sertipikat dilokasi tersebut ;
- Bahwa saksi menyatakan Pak Sumantoro pernah menyampaikan atau berbicara bahwa mempunyai permasalahan mengenai Tanahnya yang tertukar;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui adanya pengukuran ulang tersebut, hanya mengetahui dari Pak Smantoro;
- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan istri Pak Sumantoro yang bernama Grasia Oktaviani ;
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui pada tanggal 8 Juli 2019 berdasarkan permohonan Pak Sumantoro dan Istrinya Grasia Oktaviani;

Halaman 45 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah ada laporan mengenai datangnya petugas ukur atau dari pihak BPN yang datang ke lokasi;
- Bahwa saksi menyatakan pada Tahun 2019 saksi masih menjabat sebagai RW;
- Bahwa saksi menyatakan Ibu Windi tidak pernah melakukan pengukuran ulang hanya meminta surat untuk IMB;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu pembangunan rumah Ibu Windi dibangun Tahun berapa ;
- Bahwa saksi menyatakan Tidak tahu, sebelah kanan yang berbatasan dengan rumah Ibu Windi, hanya saja dulunya Ketua RT yang mempunyai anak yang ingin membeli tanah disitu;

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

Menimbang, bahwa Penggugat, dan Tergugat mengajukan Kesimpulan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 05 Mei 2025, selengkapnyanya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

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

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam sengketa ini selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah: Berita Acara Lapangan dengan Nomor : 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 tentang Permohonan Pengukuran Ulang Terhadap Lahan Sertipikat

Halaman 46 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 1730/Loji, Surat Ukur No.275/2016 Luas 500 M2 atas nama Sumantoro.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, ketiganya dalam pertimbangan ini akan disebut sebagai Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) dan ketentuan pasal-pasal yang menjadi pertimbangan hukum akan merujuk khusus terhadap salah satu dari ketiga undang-undang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil calon pihak ketiga yang terkait sengketa aquo, namun yang bersangkutan tidak pernah hadir ke persidangan, sehingga berdasarkan hal tersebut, merupakan suatu fakta hukum bahwa calon pihak ketiga tersebut tidak menggunakan haknya untuk mempertahankan keabsahan objek sengketa meski telah diakomodir haknya dan telah dipanggil secara patut berdasarkan peraturan perundang-undangan;

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

Eksepsi

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut;

1. Eksepsi gugatan lewat waktu (daluarsa);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat termasuk eksepsi lain, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan merujuk pada ketentuan dasar normatif sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan: Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut

1. Tenggang waktu;

Halaman 47 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan dapat diketahui dengan jelas sebenarnya penggugat dalam mengajukan gugatan. Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa ketentuan tenggang waktu secara normatif diatur dalam Pasal 55 UU PTUN yang berbunyi: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."

Menimbang, bahwa terhadap pihak ketiga yang tidak secara langsung dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan dilakukan secara kasuistis, yakni sejak pihak yang bersangkutan merasa atau mengetahui adanya kerugian secara nyata, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 215 K/TUN/2004 dan diperkuat melalui kaidah yang dirumuskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015.

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan secara teknis diatur juga dalam Pasal 5 dan Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 yang menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 5

ayat (1) : Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

ayat (2) : Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan



pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Pasal 1 angka 9 : Hari adalah hari kerja.

Menimbang, bahwa selanjutnya penghitungan tenggang waktu juga dihitung dalam konteks pengajuan Upaya Administrasi sebagaimana yang diatur dalam Perma Nomor 6 Tahun 2018 sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10, pada tanggal 25 Juni 2024 Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat terkait permohonan kepastian hukum terhadap objek sengketa yang baru ditanggapi oleh Tergugat melalui suratnya tertanggal 12 September 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12, ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat terkait penerbitan objek sengketa berdasarkan Surat Keberatan tertanggal 11 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa terhadap fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat Surat Keberatan Administrasi tersebut memenuhi persyaratan sebagai upaya administrasi sebagaimana dimaksud Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 UUAP;

Menimbang, bahwa Pasal 77 ayat (4) dan (5) UUAP menyebutkan sebagai berikut :

ayat (4) : Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

ayat (5) : Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengacu Pasal 77 ayat (4) dan (5) UUAP tersebut dihubungkan dengan peristiwa hukum sebagaimana uraian di atas, sejak dikirimkan surat Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2024, tidak terdapat alat bukti bahwa Tergugat telah menjawab atau menanggapi surat keberatan Penggugat tersebut;



Menimbang, bahwa mengacu Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 dihubungkan dengan tahapan upaya administratif yang ditempuh oleh Penggugat sebagaimana uraian di atas, maka tenggang waktu bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah 90 hari kerja terhitung 10 (sepuluh) hari kerja sejak upaya administrasi dikirimkan yaitu setidaknya sejak tanggal 21 Oktober 2024, hal mana dihubungkan dengan pendaftaran gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 13 Desember 2024, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat tentang tenggang waktu dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa penerbitan objek sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut;

Pokok perkara

Menimbang, bahwa sebelum memasuki pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai kewenangan absolut Pengadilan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Kewenangan absolut Pengadilan diatur dalam ketentuan Pasal 47 yang menyatakan: Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 Angka 10 adalah: sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009



sebagaimana perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah: suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati petitum gugatan Penggugat dan memperhatikan alat bukti yang diajukan di persidangan, dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di atas, diketahui bahwa keputusan yang menjadi objek sengketa merupakan produk hukum dari tindakan hukum pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor selaku Tergugat, dalam menerbitkan penetapan tertulis berupa Berita Acara Lapangan, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;

Menimbang, bahwa penerbitan berita acara lapangan aquo memenuhi unsur konkret, karena menunjuk pada objek dan subjek yang nyata; individual, karena ditujukan kepada orang atau pihak tertentu yang namanya tercantum dalam Berita Acara Lapangan; dan final, karena tidak memerlukan persetujuan lebih lanjut dari atasan pejabat yang mengeluarkannya, serta telah menimbulkan akibat hukum berupa perubahan posisi bidang tanah sebagaimana yang terurai dalam sertipikat Penggugat yang berubah diakibatkan adanya Berita Acara Lapangan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara a quo.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu menilai aspek formil gugatan, khususnya mengenai kedudukan hukum (legal standing) Penggugat sebagai pihak yang memiliki kepentingan hukum yang dirugikan, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur "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 ketentuan tersebut mensyaratkan adanya kepentingan hukum yang dirugikan sebagai unsur esensial yang harus dimiliki oleh Penggugat agar dapat mengajukan gugatan. Unsur ini menjadi dasar hubungan sebab-akibat (causal verband) antara subjek hukum (Penggugat) dengan objek sengketa (KTUN), sebagaimana sejalan dengan adagium hukum point d'intérêt – point d'action, yaitu “di mana ada kepentingan, di situ ada hak untuk menggugat”;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan, khususnya bukti P-1, P-2, dan P-5, Majelis memperoleh fakta bahwa Penggugat adalah pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 1624/Loji yang diperoleh melalui jual beli sah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50/2014, dan telah dilakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan Kota Bogor;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah membangun rumah tinggal di atas objek tanah tersebut berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sah (vide bukti P-3), serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara rutin atas objek tersebut (vide bukti P-4), yang menunjukkan bahwa Penggugat menguasai secara nyata tanah yang menjadi objek sengketa, hal tersebut diperkuat juga dengan hasil sidang pemeriksaan setempat tertanggal 14 April 2025;

Menimbang, bahwa dengan adanya Berita Acara Lapangan No. 19/BAPU-10.09/VII/2019 tertanggal 8 Juli 2019 yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yang menyatakan posisi bidang tanah Penggugat tertukar dengan bidang tanah milik pihak lain, timbul akibat hukum yang mengganggu status dan kepastian hukum atas hak Penggugat sebagai pemegang hak milik yang sah;

Menimbang, bahwa dalam konteks ini, hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa bersifat langsung dan nyata, karena



keputusan a quo berpotensi menghapus atau menggeser hak kepemilikan yang telah terdaftar dan dikuasai oleh Penggugat, sehingga dapat disimpulkan bahwa kepentingan hukum Penggugat secara aktual telah dirugikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian, unsur kerugian hukum sebagai syarat legal standing dalam Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 telah terpenuhi, karena terdapat causal verband yang jelas antara kedudukan hukum Penggugat dan terbitnya objek sengketa;

Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara pada sengketa aquo dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab dan alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum secara kronologi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, Penggugat sebagai pemegang sertifikat hak milik nomor 1624/Desa Loji yang berasal dari pemisahan hak milik M.1624, diterbitkan pada tanggal 17 November 1977, dengan surat ukur awalnya nomor 6885/1977 dan 6883/1977, kemudian berdasarkan surat ukur nomor 31/2014 tanggal 17 Juni 2014, dimana penunjukan batas oleh M. Asim, luas 500 m2 pertama kali atas nama Dading Achmad, selanjutnya beralih kepada Marcia Kusumah berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 5 September 2000, dan berdasarkan Surat Keterangan Lurah Loji Nomor 973 Tanggal 16 Juni 2014, bidang tanah ini terletak di Kelurahan Loji, maka hak atas tanah ini diberikan nomor hak baru menjadi M. 1624/Loji, dan kemudian peralihan hak terjadi kepada Ny. Windi Alzahra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 50 tahun 2014 tanggal 18 Juni 2014 (*vide* bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, diatas bidang tanah tersebut telah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan kepada Penggugat untuk mendirikan rumah tinggal yang terletak di Jl. Darul Qur'an Rt.01/10 Kelurahan Loji, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, luas bangunan 180,50



m² yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Bogor pada tahun 2015, selain itu Penggugat juga membayar PBB tahunan atas objek tanah tersebut (*vide* bukti P-4)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 22 Oktober 2019, Marcia Kusumah menyatakan telah menjual sebidang tanah pada tanggal 18 Juni 2014 yang terletak di Kelurahan Loji dengan SHM nomor 195/1624 seluas 500 m² kepada Penggugat dengan batas-batas: Utara: Jalan; Selatan: tanah darat/tebing; barat: G.S 6884 1977; timur; GS. 6882/1977;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8, sertifikat hak milik nomor 1730 berasal dari H.M 194 tercatat pertama kali atas nama Ny. Darwastuti Dharmono diterbitkan pada tanggal 17 november 1977, dengan gambar situasi awalnya nomor 6884/1977 menjadi surat ukur nomor 275/2016, batas-batas ditunjukkan oleh M.Asim, beralih kepada Ny. Jumaibah berdasarkan Akta Jual Beli nomor 020/I/1984 tanggal 17 Januari 1984, lalu berdasarkan surat keterangan lurah Loji tanggal 1 Desember 2016 bidang tanah ini terletak di Kelurahan Loji, maka hak atas tanah ini diberikan nomor hak baru menjadi 1730/Loji, selanjutnya bidang tanah ini beralih kepada Sumantoro dan Gratia Octaviani berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 18 Februari 2014, dan berdasarkan gambar yang terdapat dalam surat ukur, posisi tanah mempunyai batas: utara: rencana jalan; timur: G.S. 6883/1977; Selatan; tanah darat; barat; GS. 6885/1977;

Menimbang, bahwa selanjutnya, berdasarkan bukti P-9, terbit Berita Acara Lapangan nomor 19/BAPU-10.09/VII/2019 tertanggal 8 Juli 2019 yang dilaksanakan oleh Edi Sujana sebagai petugas ukur atas permohonan pengukuran terhadap HM. 1730/Loji, surat ukur nomor 275/2016 (dh GS.6884/1977), luas 500 m², atas nama Sumantoro dan Gratia Octaviani, terletak di Kelurahan Loji, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, yang terdaftar pada D.I. 302 No. 2662/2012 tanggal 03-10-2017, petugas ukur Sdr. Eko Budi Martono, dan telah dibuatkan Berita Acara Pembatalan Pengukuran dan dilaksanakan peninjauan ulang/pengambilan data dilapangan dengan hasil sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah dilakukan ploating tanah terhadap peta Kantor Pertanahan Kota Bogor, posisi tanah tersebut diatasnya telah dibangun oleh Ibu Windi sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik no. 1624/Loji (dh. M. 193 GS 6883/1977);
- Posisi tanah milik ibu Windi berada di sebelah timur milik Bapak Sumantoro;
- Dengan demikian maka posisi tanah tersebut tertukar;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah apakah penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 jo. Pasal 3 huruf b Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan memiliki tugas dan wewenang untuk melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, termasuk kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah;

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga Kantor Pertanahan Kota Bogor sebagai unit pelaksana teknis di daerah adalah pihak yang berwenang melaksanakan proses pengumpulan data fisik berupa pengukuran ulang terhadap bidang tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Tergugat pada prinsipnya berwenang secara atributif untuk melakukan pengukuran ulang dan menerbitkan objek sengketa, sebagai bagian dari pelaksanaan tugas administrasi pertanahan;

Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi penerbitan objek

Halaman 55 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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



sengketa secara sekaligus dengan uraian pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 17:

- 1). Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- 2). Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan pemetaan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- 3). Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4). Bentuk, ukuran dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18:

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan **penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.**
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau



bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.

- (4) **Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.**
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 17 dan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, pengukuran ulang dan penetapan batas bidang tanah harus memenuhi ketentuan sebagai berikut: dilakukan setelah ditetapkan letak dan batas-batas tanah serta dipasang tanda batas oleh pemegang hak, diupayakan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, dan dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang memberikan persetujuan;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap di persidangan, khususnya berdasarkan bukti P-9, Berita Acara Lapangan yang menjadi objek sengketa diterbitkan atas permohonan pihak lain (Sumantoro) terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1730/Loji, dengan menyatakan bahwa posisi bidang tanah antara Sertipikat Hak Milik No. 1624 milik Penggugat dan Sertipikat Hak Milik No. 1730 milik Sumantoro tertukar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2 dan P-5, diketahui bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik No. 1624/Loji yang telah diperoleh secara sah melalui jual beli dan telah menguasai secara fisik objek tanah dengan mendirikan bangunan rumah tinggal berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) resmi yang diterbitkan pada tahun 2015, serta secara rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana hal tersebut diperkuat dengan keterangan saksi Nurdin dan RM. TB Ki Mas Tanoedjiwa Al Hajj;

Menimbang, bahwa pengukuran ulang terhadap objek yang sudah dikuasai secara fisik oleh Penggugat dilakukan oleh Tergugat tanpa melibatkan, memberitahukan, atau memperoleh persetujuan dari Penggugat,



dan tanpa melibatkan pihak-pihak berbatasan lainnya sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang tidak mengundang atau melibatkan Penggugat dalam kegiatan pengukuran ulang menyebabkan proses tersebut bertentangan dengan prosedur hukum yang mengharuskan adanya penunjukan batas oleh pemegang hak dan kesepakatan dari pihak-pihak berbatasan, serta dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani bersama;

Menimbang, bahwa selain itu, tidak terdapat alat bukti yang menunjukkan bahwa telah dibuat berita acara penetapan batas yang melibatkan Penggugat atau pihak berbatasan lainnya sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri sebagaimana Pasal 18 ayat (5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian, proses pengukuran ulang dan penerbitan objek sengketa dilakukan secara sepihak, sehingga cacat dari sisi prosedur administratif;

Menimbang, bahwa dari aspek substansi/materil, keputusan tata usaha negara harus sesuai dengan tujuan dan dasar kewenangannya, serta tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun hak-hak yang telah diperoleh pihak lain secara sah sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, objek sengketa berupa Berita Acara Lapangan No. 19/BAPU-10.09/VII/2019 menyatakan bahwa posisi bidang tanah antara SHM No. 1730 milik Sumantoro dan SHM No. 1624 milik Penggugat tertukar, padahal terdapat fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, yaitu:

- Berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5, diketahui bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah tersebut melalui jual beli sah, telah melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik, memperoleh Izin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendirikan Bangunan (IMB) tahun 2015, mendirikan rumah, serta membayar PBB secara rutin;

- Fakta penguasaan fisik atas tanah oleh Penggugat tidak dibantah oleh Tergugat dan justru diakui dalam Berita Acara Lapangan itu sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut... apabila dalam waktu 5 (lima) tahun... tidak mengajukan keberatan atau gugatan...”;

Menimbang, bahwa dalam konteks ini Sertipikat Hak Milik No. 1624 atas nama Penggugat telah terbit sejak tahun 2014 dan telah dikuasai secara nyata, dimana tidak ada bukti bahwa pihak Sumantoro mengajukan keberatan atau gugatan dalam waktu 5 tahun sejak terbitnya Sertipikat Hak Milik Penggugat, sehingga substansi Berita Acara Lapangan a quo bertentangan dengan prinsip perlindungan hak atas tanah dan ketentuan Pasal 32 ayat (2) di atas;

Menimbang, bahwa selain penerbitan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundangan tersebut diatas, penerbitan objek sengketa juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), khususnya asas kepastian hukum yang menghendaki agar setiap keputusan dilandasi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan, dimana tindakan Tergugat tidak didasarkan tidak didasarkan pada proses administrasi yang lengkap dan cermat; mengabaikan hak atas tanah yang telah dikuatkan melalui sertipikat dan penguasaan nyata, dan tidak memberikan ruang klarifikasi atau perlindungan bagi pihak yang terdampak sebelum keputusan dikeluarkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim pada akhirnya berkesimpulan bahwa keberadaan objek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta melanggar AUPB;

Halaman 59 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa merujuk Pasal 66 UUAP, suatu keputusan administrasi pemerintahan dapat dibatalkan apabila terdapat cacat administrasi/cacat yuridis, baik dari aspek wewenang, prosedur maupun substansi, dimana keputusan pembatalan tersebut dapat dilakukan salah satunya melalui putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa secara prosedur dan substansi telah cacat hukum, maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 66 UUAP, penerbitan objek sengketa haruslah dianggap telah cacat secara yuridis sehingga harus dibatalkan oleh pengadilan;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 97 ayat (7), (8), (9) (10) dan (11) UU PTUN pada pokoknya menentukan putusan pengadilan selain memuat pernyataan ditolak, dikabulkan, tidak diterima ataupun gugur, juga dapat memuat kewajiban assesoir yang harus dilakukan oleh Tergugat antara lain berupa kewajiban untuk mencabut objek sengketa, kewajiban pembebanan ganti rugi dan bila menyangkut kepegawaian dapat disertai dengan rehabilitasi;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa telah dinyatakan batal, maka berdasar hukum mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka terhadap dalil-dalil Tergugat selain dan selebihnya yang tidak memiliki relevansi dengan pertimbangan hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah pihak yang kalah, maka dengan berpedoman pada Pasal 110 UU PTUN, kepada Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti dalam perkara ini, namun hanya alat bukti yang relevan yang dijadikan bahan pertimbangan, sedangkan alat bukti yang tidak relevan dikesampingkan namun tetap termuat dalam berkas perkara;

Halaman 60 dari 63 halaman. Putusan Nomor : 197/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana diubah dengan Pasal 175 angka 6 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan.

MENGADILI

Eksepsi

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima.

Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal:

Berita Acara Lapangan dengan Nomor : 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 tentang Permohonan Pengukuran Ulang Terhadap Lahan Sertipikat Hak Milik No. 1730/Loji, Surat Ukur No.275/2016 Luas 500 M2 atas nama Sumantoro;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:

Berita Acara Lapangan dengan Nomor : 19/BAPU-10.09/VII/2019 tanggal 8 Juli 2019 tentang Permohonan Pengukuran Ulang Terhadap Lahan Sertipikat Hak Milik No. 1730/Loji, Surat Ukur No.275/2016 Luas 500 M2 atas nama Sumantoro;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 10.438.000,00 (sepuluh juta empat ratus tiga puluh delapan ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Kamis, tanggal 8 Mei 2025 2025 oleh **MISBAH HILMY, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **PUTRI PEBRIANTI, S.H.,M.H.**, dan **SYAFAAT, S.H., M.H., M.M.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula



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

dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 15 Mei 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **IIN NOVITALINA, S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, serta dihadiri oleh Penggugat atau kuasanya, dan Tergugat atau kuasanya melalui persidangan E-Court.

HAKIM ANGGOTA

ttd

PUTRI PEBRIANTI S.H., M.H

ttd

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

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd

MISBAH HILMY, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

IIN NOVITALINA, S.H.,



Rincian biaya perkara:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp	30.000,-
2. ATK	: Rp	255.000,-
3. Pangilan-pangilan	: Rp	250.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp	9.843.000,-
5. PNBP Panggilan	: Rp	30.000,-
6. Redaksi	: Rp	10.000,-
7. Leges	: Rp	10.000,-
8. Meterai Penetapan	: Rp.	-
9. Meterai	: Rp	10.000,-
Jumlah	: Rp	10.438.000,-

(sepuluh juta empat ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)