



PUTUSAN

Nomor 140/G/2024/PTUN.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG

memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, yang dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung dan secara elektronik melalui Sistem E-Court Mahkamah Agung telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara para pihak sebagai berikut;

1. **H. AJIS SUNARDI**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Kp. Cibereum RT. 007 RW. 005, Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, domisili elektronik : [imbranh@gmail.com](mailto:imbranh@gmail.com);

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

2. **HJ. IYOM**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Kp. Cipeucang RT. 003 RW. 003, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat domisili elektronik : [feirays84@gmail.com](mailto:feirays84@gmail.com);

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. IMBRAM BACHTIAR HIDAYAT, S.H.,CM.;
2. RINA, S.H.;
3. AINUR ILHAM SYAHRIMA, S.H.;

Kesemuanya Warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada kantor Hukum LAW FIRM IMBRAN & PARTNER beralamat Perumahan Grand Vista Cikarang Blok A 20 No. 01 RT.002 RW. 008 Jayamulya Kec. Serang Baru – Bekasi Provinsi Jawa Barat domisili elektronik : [advokad.imbran.bachtiar@gmail.com](mailto:advokad.imbran.bachtiar@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Nomor 0295/ADV/S.KS-L.F.B.H/XI/2024, tanggal 2 Oktober 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Halaman 1 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



**Lawan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR II**, berkedudukan di

Jalan Alternatif Cibubur No. 6 Cileungsi, Kecamatan Cileungsi,  
Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. ANDERSON SAURMAN PAHALA, SH.;
2. MEKAH RISA, S.H.,M.H.;
3. MOHAMAD YUSUF;
4. HENDRY HUTABARAT, S.Psi.;

Kesemuanya berkewarganeraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil (PPNPN) alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II, domisili elektronik : [ppskabupatenbogorii@gmail.com](mailto:ppskabupatenbogorii@gmail.com), berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor : 4902SK-MP.01.2/X/2024, tanggal 21 Oktober 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**LIE FOE JONG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Babatan Pantai

Urara 14/07, RT006, RW001, Kel. Dukuh Sutorejo, Kec. Mulyorejo,  
Kota Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh:

**NASAR AMBARITA, S.H.,M.Hum.,Sp-1**, kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Boris William Law Office, beralamat di Jl. Sumbawa Nomor 93, Kel. Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, 40113, domisili elektronik: [boriswilliam.lawoffice@gmail.com](mailto:boriswilliam.lawoffice@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 140/PEN-DIS/2024/PTUN.BDG tanggal 2 Oktober 2024 tentang lolos dismissal;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 140/PEN-MH/2024/PTUN.BDG tanggal 2 Oktober 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 140/PEN-PPJS/2024/PTUN.BDG tanggal 2 Oktober 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 140/PEN-PP/2024/PTUN.BDG tanggal 2 Oktober 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 140/PEN-HS/2024/PTUN.BDG tanggal 26 November 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 140/PEN-HS/2024/PTUN.BDG, tanggal 26 November 2024 tentang Court Calender;
7. Putusan Sela Perkara Nomor 140/G/2024/PTUN.BDG Tanggal 19 November 2024 tentang Penetapan Lie Foe Jong sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor 140/G/2024/PTUN.BDG;
8. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 140/PEN.PP/2024/PTUN.BDG tanggal 6 Februari 2025 tentang Penunjukan Pergantian Panitera Pengganti Sementara;
9. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 140/PEN-MH/2024/PTUNBDG tanggal 24 Februari 2025 tentang Menggantikan Sementara Untuk Melaksanakan Persidangan;
10. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan.

## DUDUK PERKARA

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 2 Oktober 2024 melalui aplikasi e-court yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 2 Oktober 2024 dan

Halaman 3 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diperbaiki tanggal 3 Desember 2024 dengan nomor register 140/G/2024/PTUN.BDG;

## I. OBJEK GUGATAN

Bahwa adapun yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini adalah:

Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama **Lie Foe Jong**;

## II. TENTANG KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA:

Obyek Sengketa yang di keluarkan oleh Tergugat itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha yang memenuhi syarat sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang tercantum dalam :

1. Pasal 1 Angka 9 berbunyi : "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan yang tertulis yang di keluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan Akibat Hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata ";
2. Pasal 1 Angka 8 berbunyi : " Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku";
3. Pasal 1 Angka 10 berbunyi : "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan per Undang – Undang-an yang berlaku, Junto Undang - Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
4. Pasal 47 UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi : "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Halaman 4 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



5. Pasal 50 UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi: "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;

Obyek Sengketa yang di terbitkan oleh Tergugat adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagaimana di tetapkan pada Pasal 1 Butir 9, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : Keputusan Tata Usaha Negara adalah " Suatu ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan per Undang – Undang an yang berlaku, yang bersifat Kongkrit, Individual dan Final yang menimbulkan Akibat Hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata, dimana Obyek Sengketa tersebut ";

- a. **Kongkrit** : Karena Surat Keputusan objek sengketa a quo yang di keluarkan oleh Tergugat nyata, dibuat oleh Tergugat tidak Abstrak tetapi Berwujud, Tertulis, Tertentu dan dapat di tentukan mengenai apa yang akan di lakukan;
- b. **Individual** : Karena Surat keputusan objek sengketa a quo yang di buat oleh Tergugat di tujukan dan berlaku khusus bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata, bukan untuk Umum;
- c. **Final** : Karena Surat Keputusan objek sengketa a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat telah Definitif dan menimbulkan Akibat Hukum;

Berdasarkan hal tersebut di atas maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk Memeriksa dan Mengadili Obyek Sengketa dalam Perkara aquo.

### III. TENTANG KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;

1. Bahwa, Para Penggugat memiliki dan menguasai sebidang Tanah secara terus-menerus mulai dari 2007 sd 2024 (hingga sekarang) kurang lebih 17 Tahun yang terletak di Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Jawa Barat: Sertifikat Hak Milk No. 46/Cipeucang, terbit tanggal 03-03-1982 Surat Ukur Nomor 406/1982,

Halaman 5 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



seluas 2.700 M2 atas **Nama Rudy Watak**, dimana sebelumnya Para Penggugat, dengan didasarkan kepada:

1.1. Berdasarkan kepada Putusan *Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana Putusan Perkara Nomor: 218/PDT.G/2015/PN.Cbi.* tertanggal tanggal 22 Juli 2024;

1.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015;

1.3. Bukti Kwitansi Jual Beli antara Penggugat dan H. Boing

2. Bahwa, Para Penggugat memperoleh hasil dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 03 tertanggal 01 Oktober 2015 Objek sengketa tersebut menjelaskan Objek Tanah Sertipikat Hak Milk No. 46 / Cipeucang, Surat Ukur Sementara tertanggal 19 Januari 1982. Nomor 406/1982 seluas 2.700 M2 terletak di Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Jawa Barat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Rumah Sakit Umum Daerah Cileungsi (RSUD Cileungsi)

Sebelah Selatan : Jl. Raya Cileungsi - Jonggol

Sebelah Timur : Bagian Belakang Rumah Sakit Umum Daerah Cileungsi (RSUD Cileungsi) / Tahan Hj. Iyom

Sebelah Barat : Sisa Tanah Rudy Watak

3. Bahwa, Para Penggugat secara terbuka dan jelas memperoleh tanah tersebut dikuasai dan dipelihara secara berdaulat sampai dengan saat ini tidak pernah ada yang merasa keberatan dari pihak manapun;

4. Bahwa, Para Penggugat dasar kepemilikan atas tanah tersebut mendasarkan atas Sertipikat Hak Milk No. 46 / Cipeucang, Surat Ukur Sementara tertanggal 19 Januari 1982. Nomor 406/1982 seluas 2.700 M2 dan diperoleh dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015 serta dikuatkan dengan putusan Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana Putusan Perkara Nomor: 218/PDT.G/2015/PN.Cbi. tertanggal tanggal 22 Juli 2024, oleh karena itu Para Penggugat **merasa kaget** dan terkejut diatas tanahnya terbit **objek sengketa tersebut**;

Halaman 6 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, Para Penggugat mengetahui pada tanggal 11 September 2024 Edy Watak (adik kandung dari Rudy Watak), atau menerima informasi tentang telah terbitnya Obyek Sengketa pada saat Para Penggugat hendak melakukan upaya Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milk No. 46 / Cipeucang milik Para Penggugat yang dibeli dari Rudy Watak, Ketika Proses pengajuan Pengukuran dan SKPT dan Konfirmasi, Bahkan hingga permohonan Keberatan ke Tergugat yakni Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II, tidak pernah adanya tanggapan dan terkesan menyatakan betul telah ada dan terbit nya Obyek Sengketa. Hal ini sangat merugikan Hak Para Penggugat sebagai pemilik yang Sah menurut Hukum, karena jelas-jelas sangat dirugikan peralihan hak yang akan dilakukan **kepada TERGUGAT oleh Para Penggugat menjadi terhambat;**

Berdasarkan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sbb:

*Berbunyi: "Orang atau Badan Hukum Perdata yang kepentingannya di rugikan oleh karena suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Putusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan Batal atau Tidak Sah dengan atau tanpa disertai Tuntutan Ganti Rugi dan/atau direhabilitasi".*

Hal ini sangat merugikan Hak Para Penggugat untuk proses peningkatan hak dan peralihan hak, menjadi tertunda dan bahkan Para Penggugat keluar biaya yang sangat besar untuk memperoleh tanah yang terkait dengan objek sengketa saat ini ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Obyek Sengketa yang telah di terbitkan oleh Tergugat telah menimbulkan Kerugian yang nyata bagi Para Penggugat karena objek sengketa tersebut diduga terbit di atas tanah Para Penggugat ternyata Tumpang Tindih dengan Sertipikat objek sengketa. Hal ini sangat merugikan Penggugat baik Materiil maupun Immaterial, sehingga Penggugat mempunyai Hak untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Halaman 7 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



**IV. TENTANG TENGGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF**

1. Bahwa Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, " *Gugatan di ajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) Hari, terhitung sejak saat di terimanya atau di umungkanya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara* ".
2. Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengetahui atau menerima Informasi tentang telah terbitnya Obyek Sengketa pada Tanggal 11 September 2024 Saat Penggugat hendak melakukan proses Pengukuran terhadap Tergugat atas rencana Peralihan Sertipikat Hak Milk No. 46 / Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Jawa Barat pada waktu itu Bertemu dengan adik dari Rudy Watak yaitu Edy Watak yang menyatakan tentang adanya Sertipikat lain dalam Obyek Milik Para Penggugat yaitu ke-9 obyek sengketa Perkara a quo;
3. Maka pada Tanggal 11 September 2024, Para Penggugat melaksanakan Perma Nomor 6 Tahun 2018 sbb :
  1. Mengajukan Keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bagor, atas terbitnya objek sengketa yang terletak Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Jawa Barat dengan Tanda Penerimaan Surat di tanda tangani oleh Rosmayati;
  2. Penggugat mengajukan Banding Keberatan (dikarenakan Tidak Ad a Jawaban setelah 14 hari dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) maka Para Penggugat mengajukan Banding Keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kantor Wilayah (Kanwil) Propinsi Jawa Barat/ Bandung dengan Bukti Penerimaan Surat Keberatan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II , Tertanggal 11 September 2024 yang di tanda tangani oleh bapak Hery;
  3. Bahwa, lebih dari 10 hari waktu kerja Para Penggugat belum mendapatkan hasil dari Tergugat, sesuai dengan Pasal 77 ayat 4 UU No. 30 Tahun 2014, terhitung sejak Tertanggal 11 September 2024, Bahwa sampai dengan waktu yang ditentukan pihak Tergugat tidak menjawab;

Halaman 8 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



4. Bahwa dengan memasukkan gugatan untuk membatalkan objek sengketa a quo pada tanggal 02 Oktober 2024 maka tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, belum terlewati dan Para Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Para Penggugat sudah menempuh Upaya Administratif terlebih dahulu;

## V. POSITA/ ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah tersebut sejak tahun 2005 dengan dasar pernah melakukan transaksi Jual Beli Tanah dengan luas 2000 m2 dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah (Pemilik Tanah Sebelumnya).

2. Bahwa pembayarannya di bayar dengan cara membiayai penebusan sertifikat tanah yang akan di jual kepada pihak kedua yang dijaminan oleh pihak lain kepada pihak Bank BDN / MANDIRI Jakarta Selatan. Dengan nilai pinjaman Bunga + Pokok Rp. 160.000.000 (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah). Dan Sisanya Rp. 140.000.000 (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) tidak sekaligus dan bersedia diangsur, hingga pelunasan pembayaran tersebut berakhir di tahun 2007.

3. Bahwa keterangan posita point (1) dan (2) dikuatkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 September 2005 oleh H. Azis Sunardi dan H. Boing Bin Ma'adiah.

4. Bahwa, seiring berjalannya waktu ternyata tanah tersebut sejak tahun 1992 sudah berubah nama kepemilikannya dari Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah ke Rudy Watak yaitu sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 46/Cipeucang Atas **Nama Rudy Watak**, Dengan Surat Ukur Sementara Tertanggal 19 Januari 1982. Nomor 406/1982 Seluas 2.700 M2 ;

5. Bahwa, dasar atas peralihan hak objek tanah tersebut karena adanya hutang piutang antara Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah dengan Sdr. Rudy Watak, Para PENGGUGAT merasa dipermainkan Oleh



Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah;

6. Bahwa Para Penggugat pada saat akan melanjutkan kepengurusan Surat surat kepemilikan tanah tersebut terjadi kendala. Maka pada tanggal 11 Maret 2015 Para Penggugat mengajukan dan mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong no perkara 53/PDT.G/2015/PN.Cbi, sebagai Penggugat adalah Azis Sunardi, dan para Tergugat Rudy Watak, Para Ahli Waris H. Boing Bin Ma'adiah, dan BPN Kabupaten Bogor. Gugatan tersebut berakhir karena ada kesepakatan dan Penggugat mencabut Gugatan.

7. Bahwa salah satu kesepakatan tersebut adalah disepakatinya pembuatan **PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015**, antara Pembeli tanah H. Azis Sunardi dan HJ. Iyom, dan selaku penjual tanah adalah Rudy Watak.

8. Bahwa berdasarkan **PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015**. Terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut **PENGGUGAT** terlampir dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Sakit Umum Daerah Cileungsi (RSUD Cileungsi)

Sebelah Selatan : Jl. Raya Cileungsi - Jonggol

Sebelah Timur : Bagian Belakang Rumah Sakit Umum Daerah Cileungsi (RSUD Cileungsi) / Tahan Hj. Iyom

Sebelah Barat : Sisa Tanah Rudy Watak

9. Bahwa dikarenakan Para Penggugat memiliki dan menguasai sebidang Tanah secara terus-menerus mulai dari 2007 sd 2024 (hingga sekarang) kurang lebih 17 Tahun yang terletak di Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Jawa Barat: Sertipikat Hak Milk No. 46/Cipeucang, terbit tanggal 03-03-1982 Surat Ukur Nomor 406/1982, seluas 2.700 M2 atas **Nama Rudy Watak**, dimana sebelumnya Para Penggugat, dengan didasarkan kepada:

1. Perjanjian Jual Beli pada tanggal 30 September 2005,

Halaman 10 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



antara H. Azis Sunardi selaku Pembeli dan H. Boing Bin Ma'adiah selaku Penjual.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015;

10. Bahwa, seiring berjalannya waktu ternyata tanah tersebut sejak tahun 2022-2023 penggugat berusaha mengurus haknya untuk memecah Sertipikat Hak Milik No. 46/Cipeucang Atas **Nama Rudy Watak**, Dengan Surat Ukur Sementara Tertanggal 19 Januari 1982. Nomor 406/1982 yang dasarnya dengan luas 6000 m agar dipecah Seluas 2.700 M2 menjadikah milik Penggugat.

11. Bahwa, selanjutnya pada 12 Juni 2024 Penggugat kembali melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Perkara 218/PDT.G/2024/PN.Cbi; dimana yang menjadi TERGUGAT sebagai berikut :

**a. TERGUGAT (RUDY WATAK);**

12. Bahwa, Gugatan Para PENGGUGAT tersebut melalui Proses Mediasi telah terjadi kesepakatan perdamaian antara Para PENGGUGAT dan Para TERGUGAT, sehingga Gugatan Para PENGGUGAT dicabut sebagaimana telah diputus oleh *Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana Putusan Perkara Nomor: Perkara 218/PDT.G/2024/PN.Cbi.* tertanggal 12 Juni 2024 sebagai berikut:

I. Mengabulkan permohonan pencabutan gugatan Para Penggugat tersebut;

II. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cibinong untuk mencatat pencabutan ini dan mencoret gugatan perkara perdata dalam Register Perkara Perdata Perkara 218/PDT.G/2015/PN.Cbi.

III. Membebankan biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara gugatan ini kepada Penggugat sebesar Rp 4.101.000,-(empat juta seratus satu ribu rupiah);

13. Bahwa dengan hasil mediasi tersebut yang dituangkan maka menjadi bertambah dasar dan alas Para Penggugat yang menyakatan tanah seluas adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian Jual Beli pada tanggal 30 September 2005,



antara H. Azis Sunardi selaku Pembeli dan H. Boing Bin Ma'adiah selaku Penjual.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015;

3. Berdasarkan kepada Putusan *Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana Putusan Perkara Nomor: 218/PDT.G/2015/PN.Cbi. tertanggal tanggal 22 Juli 2024;*

**14.** Bahwa, dari hasil Putusan sebagaimana di atas, telah menjadi dasar untuk dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015 (Untuk selanjutnya disebut Objek Pengesahan), dan setelah dilakukan kepengurusan dan informasi dalam kepengurusan surat surat, bangunan rumah dan tanah Para Penggugat telah menjadi nama OBJEK SENGKETA, yaitu muncul Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama **Lie Foe Jong**;

**15.** Bahwa telah terbit pada tahun 2021, Sertifikat atas Nama **Lie Foe Jong** Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021.

**16.** Bahwa dengan terbitnya sertifikat tersebut, Para Penggugat merasa dirugikan dan memohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan pembatalan Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama **Lie Foe Jong**.

**17. Bahwa pengajuan pembatalan sertifikat** Hak Milk No. 3378/Cipeucang, dikarenakan dasar darimana terbitnya sertifikat tersebut, sedangkan Para Penggugat menempati Rumah dan Bangunan tersebut sejak tahun 2007 hingga Gugatan ini diajukan.

**18.** Bahwa, untuk kepastian hukum sekaligus mengantisipasi adanya hak lain diatas objek tanah terkait dengan hak kepemilikan Para Penggugat, maka melalui kuasa hukum Para PENGGUGAT mengajukan :

- Permohonan pengukuran pada tanggal 26 Agustus 2024, No. Surat, 0266.P1/ADV/PERMOHONAN/VII/2024;

Halaman **12** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



- Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah pada tanggal 4 September 2024 ;
- Surat Keberatan Terbitnya SHM (Terlampir), pada tanggal 11 September 2024;

19. Bahwa, sebagaimana yang di dalilkan pada point di atas merupakan bentuk upaya Para Penggugat dalam menjaga harta benda berupa tanah yang terkait dengan objek sengketa guna untuk memperoleh “ Legacy “, dari Kepada **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II**, dalam hal ini pihak Tergugat akan tetapi aneh dan kaget dengan kemunculan ) objek sengketa yang tanpa sepengetahuan Para Penggugat telah terbit diatas tanah yang selama ini Para Penggugat Kuasai ;

20. Bahwa, dengan perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa a quo sebagai **alasan hukum gugatan**, dapat diuraikan dengan dalil-dalil hukumnya berikut ini:

a. Bahwa, terbitnya Surat Keputusan tentang penerbitan Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa A quo, FAKTANYA tidak melalui mekanisme administrasi dan tidak sesuai dengan prosedural peralihan hak tanah, sehingga bertentangan dengan Ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g dan Ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

- Bahwa, berdasarkan **Ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g** :  
“Pasal 39 ayat 9 (1) “PPAT menolak untuk membuat akta”, jika :

**Huruf g** “tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

- **Ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf d:**

“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi” :

“d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan yang bersangkutan”;



4. Bahwa, penerbitan Surat Keputusan objek sengketa telah melanggar beberapa Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik:

**a. Asas kecermatan (*zorguldigheid*):**

Bahwa TERGUGAT selaku Pejabat Tata Usaha Negara tidak mempertimbangkan secara cermat dan seksama dalam menerbitkan Objek KTUN yang telah dimulai dari diterbitkannya Objek Sengketa terhadap milik Para PENGGUGAT selaku pihak yang berhak atas objek tanah objek sengketa, tidak pernah dilibatkan dan/atau tidak pernah mengajukan permohonan penerbitan SHM dimaksud didasarkan dari Keterangan Tanah Tidak Dalam Sengketa melalui Kepala Desa/Kelurahan, namun secara tidak prosedural dan bertentangan dengan Undang-undang TERGUGAT menerbitkan Objek Sengketa yang kemudian TERGUGAT melakukan pemecahan menjadi 9 (Sembilan) sertifikat dengan menerbitkan Surat Keputusan tentang Penerbitan Objek KTUN Aquo;

*Terlebih lagi proses terbitnya Objek KTUN dimaksud berdasarkan Peralihan Jual Beli, namun Objek KTUN selain tidak pernah adanya penerbitan Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa dan Surat Keterangan secara fisik berada dalam kuasa pemegang hak induk, juga Para PENGGUGAT selain sebagai pemilik yang menguasai tanahnya sebagai objek juga pemegang hak berdasarkan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015, artinya diterbitkan Objek KTUN tidak didasari asas kecermatan.*

Dengan demikian jelas ketidak-cermatan TERGUGAT telah bertentangan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 101 K/TUN/2014, dan Putusan No. 02/G/2013 /PTUN.JKT** yang pada pokoknya menyatakan:

“Badan atau Pejabat Administrasi Negara senantiasa bertindak secara hati-hati, untuk mempertimbangkan secara cermat pada waktu membuat Keputusan TUN, dengan terlebih dahulu mencari

Halaman **14** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



gambaran yang jelas mengenai semua fakta hukum relevan, serta peraturan perundang-undangan yang mendasarinya dan memperhatikan kepentingan pihak ketiga, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat.

**b. Asas kepastian hukum (rechts zekerheid):**

TERGUGAT selaku Pejabat Tata Usaha Negara seharusnya dapat mengeluarkan keputusan demi terciptanya kepastian hukum. Namun justru sebaliknya, dengan diterbitkannya Objek KTUN oleh TERGUGAT, Para PENGGUGAT telah tidak mendapatkan kepastian hukum dan dirugikan, mengingat kepemilikan Para PENGGUGAT selaku pemilik terhadap alas hak tanah Objek KTUN yaitu PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015 menjadi tidak jelas dan tidak memiliki kepastian hukum.

**c. Asas menyalah-gunakan kewenangan:**

Asas ini mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampur adukkan kewenangan, akan tetapi TERGUGAT selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan dalam menerbitkan objek KTUN faktanya dalam pelaksanaan tugasnya telah melampaui kewenangannya yang telah diatur dan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Hal ini mengingat TERGUGAT dalam menerbitkan Objek KTUN telah menyalahgunakan kewenangannya dengan tidak mengikuti prosedur administrasi sebagaimana di tentukan peraturan perundang-undangan dimana perbuatan TERGUGAT tersebut telah menghilangkan hak Para PENGGUGAT terhadap Objek tanah milik berdasarkan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn.

Tertanggal 1 Oktober 2015.

Berdasarkan uraian dalil **alasan hukum** yang sudah didalilkan kiranya sebagai fakta hukumnya tersebut diatas, Maka jelas tindakan atau perbuatan pihak TERGUGAT menerbitkan Objek KTUN yang wajib untuk di uji oleh Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat cukup beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan sehingga Surat Keputusan objek sengketa dalam perkara ini dinyatakan Batal atau tidak sah ;

Bahwa, sebagai penutup kiranya Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar menjatuhkan putusan, berikut ini:

## VI. PETITUM:

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama **Lie Foe Jong**;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama **Lie Foe Jong**;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Demikian Gugatan ini disampaikan, atas pertimbangan dan putusan Yang Mulia Majelis Hakim diucapkan terima kasih.

*Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara E-Court tertanggal 17 Desember 2024, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;*

### I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. **EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN MENGADILI**

Halaman **16** dari **90 halaman** Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



a. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan antara lain hal-hal sebagai berikut:

1) Bahwa Penggugat mengklaim sebagai pemilik lahan/tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris Aden Dahri S.H.,M.Kn. seluas 2.700 m<sup>2</sup> yang merupakan objek perkara dengan SHM No. 3374 seluas: 94 M<sup>2</sup>, SHM No. 3406 seluas: 472 M<sup>2</sup>, SHM No. 3407 seluas: 472 M<sup>2</sup>, SHM No. 3408 seluas: 728 M<sup>2</sup>, SHM No. 3409 seluas: 572 M<sup>2</sup>, SHM No. 3410 seluas: 625 M<sup>2</sup>, SHM No. 3376 seluas: 100 M<sup>2</sup>, SHM No. 3377 seluas: 100 M<sup>2</sup>, SHM No. 3378 seluas: 2.486 M<sup>2</sup>, yang total luasnya: 5.649 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Enam Ratus Empat Puluh Sembilan meter persegi);

2) Bahwa Penggugat mengklaim tanah yang dimiliki telah dikuasai sejak Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sampai saat ini.

b. Bahwa Pasal 163 H.I.R menyatakan:

*“Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”*

c. Bahwa berdasarkan Pasal 163 H.I.R tersebut, dikorelasikan dengan dalil-dalil Penggugat dan dokumen penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cipeucang Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi jelas dan nyata diperlukan pembuktian yang lebih komprehensif untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil Penggugat tersebut antara lain:

1. Pihak-pihak terkait yang secara langsung berhubungan dengan klaim kepemilikan Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik lahan/tanah dengan luas 2.700 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Tujuh Ratus meter persegi), yang terletak di Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3374, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3376, 3377, 3378/Cipeucang Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi dengan



total luas : 5.649 (Lima Ribu Enam Ratus Empat Puluh Sembilan meter persegi) yang merupakan pecahan SHM No. 46/Cipeucang Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi dari menurut Penggugat di dalam Posita Point 1 halaman 4 menyatakan bahwa objek perkara dengan lokasi lahan milik Penggugat seluas 2.700 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Tujuh Ratus meter persegi);

2. Bahwa Penggugat dalam dalam Posita I. Tentang Objek Gugatan halaman 3 mendalilkan memiliki dan menguasai tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris Aden Dahri S.H.,M.Kn. seluas 2.700 m<sup>2</sup> sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cipeucang atas nama Jennifer Cleorellia Augustin luas: 6.170 (Enam Ribu Seratus Tujuh Puluh meter persegi) serta pecahannya yaitu:

| No | Nomor Hak    | Luas                | Atas Nama   |
|----|--------------|---------------------|---|
| 1  | SHM No. 3374 | 94 M <sup>2</sup>   | - Nyonya Yunarti<br>- Nyonya Mardiah<br>- Anja Suda<br>- Kurniawa |
| 2  | SHM No. 3406 | 472 M <sup>2</sup>  | - Lie Foe Jc  |
| 3  | SHM No. 3407 | 472 M <sup>2</sup>  | - Lie Foe Jc  |
| 4  | SHM No. 3408 | 728 M <sup>2</sup>  | - Lie Foe Jc  |
| 5  | SHM No. 3409 | 572 M <sup>2</sup>  | - Richy Mawikere  |
| 6  | SHM No. 3410 | 625 M <sup>2</sup>  | - Richy Mawikere  |
| 7  | SHM No. 3376 | 100 M <sup>2</sup>  | - Iyum Yun.   |
| 8  | SHM No. 3377 | 100 M <sup>2</sup>  | - Hj. Mardi.  |
| 9  | SHM No. 3378 | 2486 M <sup>2</sup> | - Lie Foe Jc  |

3. Maka dari itu sepatutnya para pemilik Sertipikat ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sedangkan keterangan dan informasi pihak-pihak terkait tersebut sangat diperlukan untuk



mendapatkan riwayat permasalahan menjadi terang dan jelas, hal mana pengujian dan pembuktian kebenaran materiil terkait klaim letak dan tanda batas kepemilikan Penggugat dengan pihak-pihak terkait tersebut murni dan absolut pengujiannya merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri/Perdata, sehingga dengan demikian kiranya terlebih dahulu Penggugat dibebankan wajib bukti terhadap dalil-dalilnya melalui pengujian di Pengadilan Negeri/Perdata.

**3. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa Penggugat pada gugatannya Posita IV. Tentang Posita Gugatan Poin 1 dan 2 halaman 8 dan Posita No. 13 Halaman 11 mempermasalahkan bidang tanah milik Penggugat mencapai luas 2.700 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris Aden Dahri S.H., M.Kn. tanggal 01 Oktober 2015 yang diterbitkan berdasarkan pemisahan Sertipikat, yang telah membayarkan kepada Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah Sertipikat Hak Milik No. 46/Cipeucang atas nama Rudy Watak dengan Surat Ukur Sementara Tertanggal 19 Januari 1982. Nomor 406/1982 Seluas 2.700 M<sup>2</sup>;
2. Bahwa Penggugat menyatakan pada Poin 4, 5, dan 6 halaman 8 dan 9 menyatakan tanggal 11 Maret 2015 Penggugat melakukan Gugatan PMH di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor Perkara 53/Pdt.G/2015 Pn.Cbi, yang dalam proses mediasi telah terjadi kesepakatan perdamaian antara Penggugat dan Para Tergugat yang menjadi dasar untuk dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No.03, Notaris Aden Dahri S.H., M.Kn. Tertanggal 01 Oktober 2015.

Tanggapan TERGUGAT sebagai berikut:

Halaman 19 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



1. Bahwa Penggugat mengklaim sebagai pemilik lahan/tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris Aden Dahri S.H.,M.Kn. seluas 2.700 m<sup>2</sup> yang merupakan objek perkara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cipeucang atas nama Jennifer Cleorellia Augustin luas: 6.170 (Enam Ribu Seratus Tujuh Puluh meter persegi) serta pecahannya yaitu:

| No | Nomor Hak                 | Luas                   | Atas Nama   |
|----|---------------------------|------------------------|---|
| 1  | SHM No.<br>3374/Cipeucang | 94 M <sup>2</sup>      | - Nyony<br>a Iyum Yunarti<br>- Nyony<br>a HJ. Mardiah<br>- Anja<br>Sudarja<br>- Kurnia<br>wan |
| 2  | SHM No.<br>3406/Cipeucang | 472 M <sup>2</sup>     | - Lie Foe<br>Jong   |
| 3  | SHM No.<br>3407/Cipeucang | 472 M <sup>2</sup>     | - Lie Foe<br>Jong   |
| 4  | SHM No.<br>3408/Cipeucang | 728 M <sup>2</sup>     | - Lie Foe<br>Jong   |
| 5  | SHM No.<br>3409/Cipeucang | 572 M <sup>2</sup>     | - Richy<br>M. Mawikere  |
| 6  | SHM No.<br>3410/Cipeucang | 625 M <sup>2</sup>     | - Richy<br>M. Mawikere  |
| 7  | SHM No.<br>3376/Cipeucang | 100 M <sup>2</sup>     | - Iyum<br>Yunarti   |
| 8  | SHM No.<br>3377/Cipeucang | 100 M <sup>2</sup>     | - Hj.<br>Mardiah  |
| 9  | SHM No.<br>3378/Cipeucang | 2486<br>M <sup>2</sup> | - Lie Foe<br>Jong   |

yang dimana total luas objek perkara dari 9 Sertipikat yang didalilkan oleh Penggugat adalah: 5.649 (Lima Ribu Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Meter Persegi). Bahwa Pada Posita No. 13 Halaman 11 Penggugat mendalilkan bahwa PPJB No. 03 yang dibuat oleh Notaris Aden Dahri



S.H.M.Kn. objek tanahnya Hak Milik No. 46/Cipeucang dengan Surat Ukur Sementara Tertanggal 19 Januari 1982 Nomor 406/1982 Seluas 2.700 M<sup>2</sup> sedangkan Berdasarkan Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II tercatat Hak Milik Nomor 46/Cipeucang atas nama Jennifer Cleorellia Augustin luas: 6.170 (Enam Ribu Seratus Tujuh Puluh meter persegi);

2. Bahwa berdasarkan SIPP PN-Cibinong.go.id terkait register Nomor Perkara 53/Pdt.G/2015 Pn.Cbi, antara Penggugat : Azis Sunardi dan Para Tergugat: Iyom Binti Maisar, Iyum Binti H. Boing, Mardiah Binti H.Boing, Anja Sudarja Bin H. Boing, Rudy Watak, Agusty Ridwan S.H. dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor yang dalam Kolom proses mediasi tercatat hasil mediasi : Tidak Berhasil.

Demikian dalam dalil gugatan Penggugat dalam Posita dan Petitum gugatan aquo dalil Penggugat tersebut hanya menunjukkan kebingungan Penggugat sendiri dalam memahami konteks peraturan perundang-undangan apa yang telah dilanggar oleh Tergugat, sangat membingungkan sehingga fakta hukum terungkap bahwa gugatan Penggugat aquo merupakan gugatan kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 Nomor: 492 k/Sip/1970 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor : 566K/Sip/1973 intinya Menyatakan ***"Gugatan harus diyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna atau setidaknya yang dituntut kurang jelas"*** Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 239 K/Sip/1968 ***"Suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima"***



Berdasarkan ketentuan dan hal-hal uraian tersebut diatas maka gugatan aquo diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (*obscur libel*) dan sudah sepatutnya gugatan aquo dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Orvan kelijk verklaard*).

#### 4. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS (Disqualificatoire Exeptie)

Bahwa Penggugat pada gugatannya Posita IV. Tentang Posita Gugatan Poin 1 dan 2 halaman 8 dan Posita No. 13 Halaman 11 mempermasalahkan bidang tanah milik Penggugat mencapai luas 2.700 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03 ,Notaris Aden Dahri S.H.,M.Kn. tanggal 01 Oktober 2015 yang diterbitkan berdasarkan pemisahan Sertipikat, yang telah membayarkan kepada Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah Sertipikat Hak Milik No. 46/Cipeucang atas nama Rudy Watak dengan Surat Ukur Sementara Tertanggal 19 Januari 1982. Nomor 406/1982 Seluas 2.700 M<sup>2</sup>

Tanggapan TERGUGAT sebagai berikut:

1. Bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

Pasal 92 ayat (1) menyebutkan:

a. *Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah*

Pasal 94 menyebutkan:

(1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di*

Halaman 22 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

(2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) berupa :

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

(3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

2. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas yang dikorelasikan dengan terbitnya objek perkara *a quo*, maka terbitnya objek perkara *a quo* telah didasarkan pada kewenangan yang sah baik dari segi isi, tempat dan waktu.

Dengan demikian Bahwa bukti Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah objek perkara karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah alas hak kepemilikan tanah yang sah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diuarikan di atas Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena tidak ada hubungan hukum Penggugat dengan bidang tanah objek perkara maka logika hukumnya tidak ada



kepentingan Penggugat yang dirugikan, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan legal standing dalam mengajukan gugatan sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat mohon apa yang sudah dikemukakan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara tersebut;

2. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;

Bahwa Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

(1) Syarat sahnya Keputusan meliputi :

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. dibuat sesuai prosedur; dan
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.

(2) Surat Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 pada intinya menyatakan:

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan 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.

3. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila tidak memenuhi 3 (tiga) aspek dalam penerbitannya yaitu Aspek Kewenangan, Aspek Formal Prosedural dan Aspek Materiil/Substansi yang akan Tergugat uraikan lebih lanjut untuk membuktikan bahwa proses penerbitan objek perkara *a quo* telah memenuhi ketiga aspek tersebut.

Halaman 24 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



**ASPEK KEWENANGAN**

1. Bahwa Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan:

*Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 1 angka 1 menyebutkan:

*"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."*

Pasal 5 menyebutkan:

*"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional"*

Pasal 6 ayat (1) menyebutkan:

*(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.*

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan:

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:*
- a. *bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;*
  - b. *tanah hak pengelolaan;*
  - c. *tanah wakaf;*
  - d. *hak milik atas satuan rumah susun;*



- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara;

Pasal 11 menyebutkan:

*Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.*

Pasal 36 menyebutkan:

- (1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*
- (2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.*

3. Bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

Pasal 92 ayat (1) menyebutkan:

- a. *Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah*

Pasal 94 menyebutkan:

- (4) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.*
- (5) *Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :*
  - k. *peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;*
  - l. *peralihan hak karena pewarisan;*



- m. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- n. pembebanan Hak Tanggungan;
- o. peralihan Hak Tanggungan;
- p. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- q. pembagian hak bersama;
- r. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- s. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- t. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

(6) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- d. pemecahan bidang tanah;
- e. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- f. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

4. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas yang dikorelasikan dengan terbitnya objek perkara *a quo*, maka terbitnya objek perkara *a quo* telah didasarkan pada kewenangan yang sah baik dari segi isi, tempat dan waktu.

#### ASPEK FORMAL/PROSEDURAL/SUBSTANSI

1) Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar duduk permasalahan menjadi lebih jelas perlu disampaikan status dan riwayat Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cipeucang berdasarkan data pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II sebagai berikut:

a. Nomor Hak : Hak Milik Nomor  
46/Cipeucang  
Pemegang Hak: Boing Bin Maadih  
Pertama  
Penerbitan : Tanggal 03 Maret 1982  
Sertipikat  
Surat Ukur : Nomor 406/1982 Tanggal

Halaman 27 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara : 19 – Januari - 1982  
Luas : 6.170 m<sup>2</sup>  
Asal Hak : UUPA No.5/1960 Jo. PMPA No.2/1962  
Penunjuk : Konversi dari Milik Adat Let.C No. 1896 Persil No. 274 D-I

Catatan Buku Tanah : - Jual Beli Akta Tanggal 13 – 09 – 1991 No. 72/1/Cileungsi/1991 Ny. Agusty Ridwan S.H. Notaris PPAT Wilayah Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Kepada Rudy Watak  
- Hipotik Pertama Akta tanggal 01-09-1992 No. 538/ 11/ Cileungsi/ IX/Hip/1992. Soekaimi S.H. PPAT wilayah Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh juta Rupiah) Sertipikat Hipotik No. 1008/1992 ke Bank Dagang Negara berkedudukan di Jakarta;  
- Roya Berdasarkan Surat Roya Nomor TOP. CRO/ RCO. JSD/ 1393/2014 dari PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk Hak Tanggungan Nomor 1008/1992 dihapus;  
- Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 64/2021 yang dibuat

Halaman 28 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



oleh Resty Ronalisco  
S.H.,MKn. selaku PPAT  
kepada Jennifer  
Cleorellia Augustin;

- Dari Sertipikat HM No. 46/Cipeucang telah dikeluarkan sebagai berikut:

| No. | HM  | SU  | Luas           |
|-----|-----|-----|----------------|
| 1   | 337 | 200 | 94             |
|     | 4   | 6   | M <sup>2</sup> |
| 2   | 337 | 200 | 2869           |
|     | 5   | 7   | M <sup>2</sup> |
| 3   | 337 | 200 | 100            |
|     | 6   | 8   | M <sup>2</sup> |
| 4   | 337 | 200 | 100            |
|     | 7   | 9   | M <sup>2</sup> |
| 5   | 337 | 201 | 2488           |
|     | 8   | 0   | M <sup>2</sup> |

2) Bahwa Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan :

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Halaman 29 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



3) Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 12 ayat (1) menyebutkan:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pasal 13 ayat (1) dan ayat (4) menyebutkan:

(1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

(4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

4) Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 73 menyebutkan:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk:

- a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
- b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

5) Bahwa dengan demikian penerbitan objek perkara a quo jelas dan nyata merupakan produk Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak – Jual Beli atas tanah dengan Nomor Hak: M. 46/Cipeucang yang dimohonkan oleh Jennifer Cleorellia Augustin dan penerbitannya telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku, hal mana dalam pelaksanaannya Tergugat sebagai Instansi



Pemerintah yang melaksanakan tugas dan fungsi di bidang pelayanan pertanahan tidak berwenang menguji kebenaran substansi materiil dokumen-dokumen yang disampaikan oleh Pemohon terlebih apabila dokumen-dokumen tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam penerbitannya.

6) Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat lainnya tidak perlu kiranya Tergugatanggapi karena tidak ada relevansinya, namun Tergugat tegaskan kembali utamanya adalah dalam proses Pendaftaran Peralihan Hak – Jual Beli Hak Milik Nomor 46/Cipeucang atas nama Rudy Watak kepada Jennifer Cleorellia Augustin telah berpedoman dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara *a quo* dengan memberikan putusan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cipeucang Desa Cipeucang Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor atas nama Jennifer Cleorellia Augustin, serta pecahannya sebagai berikut:

|   |                           |                    |  |
|---|---------------------------|--------------------|--|
| 1 | SHM No.<br>3374/Cipeucang | 94 M <sup>2</sup>  | - Nyonya Iyum<br>Yunarti<br>- Nyonya HJ.<br>Mardiah<br>- Anja Sudarja<br>- Kurniawan |
| 2 | SHM No.<br>3406/Cipeucang | 472 M <sup>2</sup> | - Lie Foe<br>Jong  |



|   |                           |                     |   |                      |
|---|---------------------------|---------------------|---|----------------------|
| 3 | SHM No.<br>3407/Cipeucang | 472 M <sup>2</sup>  | - | Lie Foe<br>Jong      |
| 4 | SHM No.<br>3408/Cipeucang | 728 M <sup>2</sup>  | - | Lie Foe<br>Jong      |
| 5 | SHM No.<br>3409/Cipeucang | 572 M <sup>2</sup>  | - | Richy M.<br>Mawikere |
| 6 | SHM No.<br>3410/Cipeucang | 625 M <sup>2</sup>  | - | Richy M.<br>Mawikere |
| 7 | SHM No.<br>3376/Cipeucang | 100 M <sup>2</sup>  | - | Iyum<br>Yunarti      |
| 8 | SHM No.<br>3377/Cipeucang | 100 M <sup>2</sup>  | - | Hj. Mardiah          |
| 9 | SHM No.<br>3378/Cipeucang | 2486 M <sup>2</sup> | - | Lie Foe<br>Jong      |

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

*Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya secara E-Court tertanggal 10 Desember 2024, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;*

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MENGADILI SENGKETA A QUO**

Bahwa Tergugat II Intervensi **MENOLAK** Gugatan Para Penggugat, dikarenakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa tata usaha negara *a quo*.

**ALASAN HUKUMNYA:**

- Bahwa terlebih dahulu Tergugat II Intervensi sampaikan, berdasarkan Gugatan *a quo* (Bagian I halaman 2) objek sengketa yang



oleh Para Penggugat dimohonkan pembatalan atau untuk dinyatakan tidak sah adalah sebagai berikut:

## I. OBJEK GUGATAN

Bahwa adapun yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini adalah:

Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama **Lie Foe Jong**;

(“Objek Sengketa”)

➤ Bahwa lebih lanjut, di dalam dalil-dalil Gugatannya **Para Penggugat mendalilkan dan mempersoalkan perihal kepemilikan Para Penggugat atas Objek Sengketa dan perihal keabsahan penerbitan Objek Sengketa yang dianggap menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat** sebagaimana yang Tergugat II Intervensi kutip di bawah ini:

- Bahwa, seiring berjalannya waktu ternyata tanah tersebut sejak tahun 1992 sudah berubah nama kepemilikannya dari Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah ke Rudy Watak ... **(halaman 9 poin 4)**
- Bahwa dengan hasil mediasi tersebut yang dituangkan maka menjadi bertambah dasar dan alas Para Penggugat yang menyatakan tanah seluas adalah sebagai berikut : **(halaman 10 poin 13)**
- Bahwa dengan terbitnya sertifikat tersebut, Para Penggugat merasa dirugikan dan memohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486M2 atas nama Lie Foe Jong **(posita halaman 11 poin 16)**
- Bahwa pengajuan pembatalan sertifikat hak Milk No. 3378/Cipeucang, dikarenakan dasar darimana terbitnya sertifikat tersebut, sedangkan Para Penggugat menempati Rumah dan Bangunan tersebut sejak tahun 2007 hingga Gugatan ini diajukan. **(halaman 11 poin 17)**

Halaman **33** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



- Bahwa, untuk kepastian hukum sekaligus mengantisipasi adanya hak lain diatas objek tanah terkait dengan hak kepemilikan Para Penggugat, maka melalui kuasa hukum Para PENGUGAT mengajukan : ... **(posita halaman 11 poin 18)**

- Bahwa, sebagaimana yang di dalilkan pada point di atas merupakan bentuk upaya Para Penggugat dalam menjaga harta benda berupa tanah yang terkait dengan objek sengketa guna untuk memperoleh “ Legacy ”, dari Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II, dalam hal ini pihak Tergugat akan tetapi aneh dan kaget dengan kemunculan objek sengketa yang tanpa sepengetahuan Para Penggugat telah terbit diatas tanah yang selama ini Para Penggugat Kuasai ; **(posita halaman 12 poin 19)**

- Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara seharusnya dapat mengeluarkan keputusan demi terciptanya kepastian hukum. namun justru sebaliknya, dengan diterbitkannya Objek KTUN oleh Tergugat, Para Penggugat telah tidak mendapatkan kepastian hukum dan dirugikan, mengingat kepemilikan Para Penggugat selaku pemilik terhadap alas hak tanah Objek KTUN yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris Aden Dahri, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015 menjadi tidak jelas dan tidak memiliki kepastian hukum. **(posita halaman 14 huruf b)**

➤ Bahwa **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998**, kaidah hukumnya pada pokoknya menyatakan:

“Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru.”

**Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 88 K/TUN/1993 tertanggal 7 September 1994**, yang kaidah hukumnya menyatakan;

Halaman **34** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



“Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu kepengadilan umum karena merupakan sengketa perdata.”

**Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 16 PK/TUN/1998 tertanggal 18 Agustus 1999**, yang kaidah hukumnya menyatakan;

“Jika penggugat asal termohon peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada pengadilan negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata.”

**Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 22 K/TUN/1998 tertanggal 27 Juli 2001**, yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Keputusan tata usaha negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang peradilan umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.”

**Jo. pendapat Ali Abdullah M.** yang menyatakan:

“Juklak Mahkamah Agung Romawi V No. 224/Td.TUN/X//1993 tanggal 14 Oktober menegaskan, bahwa kalau terjadi gugatan mengenai tanah diajukan ke Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara dalam waktu yang bersamaan, maka yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun mengenai soal kepemilikan yaitu wewenang dari peradilan umum.”

Merujuk pada yurisprudensi-yurisprudensi dan pendapat ahli tersebut di atas, oleh karena di dalam Gugatannya Para Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas Objek Sengketa dan mendalilkan penerbitan Objek Sengketa atas nama Lie Foe Jong (Tergugat II Intervensi) telah merugikan Para Penggugat, maka diperoleh suatu fakta



hukum yang tidak terbantahkan bahwasanya **terdapat substansi persoalan kepemilikan tanah yang belum tuntas dan harus diselesaikan terlebih dahulu untuk menentukan siapakah pihak yang berhak atas kepemilikan Objek Sengketa a quo.**

➤ Bahwa persoalan mengenai kepemilikan tanah yang belum tuntas tersebut merupakan **sengketa perdata yang pengujiannya merupakan kewenangan absolut dari peradilan umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan, sehingga dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak memiliki kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa a quo.**

Hal ini sesuai dan sejalan dengan dengan **Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 143/G/2020/PTUN.SBY tertanggal 3 Februari 2021**, yang dalam pertimbangan hukumnya (halaman 25 alinea ke 3) menyatakan:

“Menimbang, bahwa selama perbuatan hukum berupa jual beli yang tertuang dalam akta jual beli (vide bukti T-2) belum diputuskan melanggar hukum atau tidak maka akta jual beli tersebut masih mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, sedangkan kewenangan untuk menguji keabsahan perbuatan hukum berupa jual beli yang tertuang dalam akta jual beli (vide bukti T-2) merupakan suatu perbuatan hukum perdata yang pada dasarnya perlu diuji tentang siapa yg berhak atas kepemilikan tanah tersebut, dan pengujian tersebut merupakan kompetensi absolut peradilan umum;”

**Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 42/G/2023/PTUN.BDG tertanggal 21 September 2023**, yang dalam pertimbangan hukumnya (halaman 129 alinea ke 3 & halaman 130 alinea ke 1) menyatakan:

“Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada yurisprudensi tersebut dan menghubungkannya dengan fakta-fakta hukum di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa meskipun sengketa a quo bertujuan menguji keabsahan objek sengketa yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara namun di dalam sengketa a quo mengandung sengketa keperdataan yang harus diselesaikan terlebih dahulu;”

Halaman **36** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan alasan dan pertimbangan hukum tersebut di atas dan untuk tuntasnya permasalahan sengketa ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 yang menyangkut keabsahan akta peralihan dan alas penguasaan hak masing-masing pihak terhadap bidang tanah yang sama, dan adanya pengakuan maupun bantahan terhadap kepemilikan tanahnya, berikut dengan alas hak masing-masing pihak dalam bidang tanah yang sama, maka pengujian aspek hukum dimaksud adalah merupakan wewenang Peradilan umum karena masuk dalam ranah pengujian hukum perdata, maka oleh karena itu Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 perihal Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa a quo adalah patut dan adil untuk dikabulkan dan karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung harus menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut.”

➤ Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mendapati hal-hal sebagai berikut:

- 1) Di satu sisi, berdasarkan riwayat peralihan hak pada Objek Sengketa, Tergugat II Intervensi merupakan pemegang hak yang sah atas Objek Sengketa berdasarkan akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT.
- 2) Di sisi lain, Para Penggugat mendalilkan berhak atas kepemilikan tanah Objek Sengketa.

Akan tetapi, sepanjang perbuatan hukum jual beli yang tertuang dalam akta jual beli belum diputuskan melanggar hukum atau tidak, maka akta jual beli tersebut masih mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, dimana **kewenangan untuk menguji perbuatan hukum jual beli tersebut adalah kewenangan absolut dari peradilan umum, dan bukan kewenangan dari pengadilan tata usaha negara.**

➤ Bahwa berdasarkan seluruh hal-hal yang telah diuraikan di atas, oleh karena yang dipersoalkan Para Penggugat adalah mengenai hak kepemilikan atas tanah yang merupakan kewenangan absolut dari badan peradilan umum untuk memeriksa dan memutusnya, maka telah jelas



bahwasanya **Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung** tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*. Dengan demikian, adalah sangat layak dan beralasan hukum apabila Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

**2. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK DAN KAPASITAS (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO**

Bahwa Tergugat II Intervensi **MENOLAK** Gugatan Para Penggugat, dikarenakan Para Penggugat tidak memiliki hak dan kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan *a quo*.

**ALASAN HUKUMNYA:**

- Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II Intervensi uraikan sebelumnya, di dalam Gugatan *a quo* (halaman 10-11 poin 13) terdapat persoalan kepemilikan tanah yang belum tuntas, dimana Para Penggugat mendalilkan dirinya berhak atas Objek Sengketa berdasarkan:-----



Namun, riwayat peralihan hak pada Objek Sengketa menunjukkan **Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak yang sah atas Objek Sengketa berdasarkan akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT.**

- Bahwa, sesuai dengan ketentuan **Pasal 37 ayat (1)** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP Pendaftaran Tanah**”) yang menyatakan:-----



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

Merujuk pada ketentuan tersebut, alas hak kepemilikan tanah yang didalilkan oleh Para Penggugat di dalam Gugatan *a quo* tidak menunjukkan telah terjadinya peralihan hak melalui jual beli yang dianggap sah, bahkan di dalam riwayat peralihan hak pada Objek Sengketa, Tergugat II Intervensi **tidak menemukan** adanya riwayat kepemilikan tanah Objek Sengketa atas nama Para Penggugat. Atau dengan kalimat lain, **belum pernah terjadi peralihan hak yang sah atas Objek Sengketa a quo kepada Penggugat I (H. Ajis Sunardi Suharyanto) maupun kepada Penggugat II (Hj. Iyom)**, baik yang berasal dari (Alm.) H. Boing Bin Ma’adid maupun dari Rudy Watak.

➤ Bahwa jika dilihat dari riwayat peralihan hak pada SHM 3378/Cipeucang kepada Tergugat II Intervensi menunjukkan alas hak Tergugat II Intervensi atas Objek Sengketa adalah berasal dari akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip di bawah ini:

|  |              |                              |
|--|--------------|------------------------------|
| JUAL BELI  | LIE FOE JONG |                              |
| Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 47/2022 Tanggal 02/03/2022 yang dibuat oleh SELLY SUWIGNYO, S.H., M.Kn selaku PPAT. | 01/10/1966   |                              |
| DI. 208  |              | WICAKSONO YUDI HARDONO, S.ST |
| No. 11309/2022   |              | NIP. 198002012000031002      |
| Tgl. 01-04-2022  |              |                              |

(Dikutip dari SHM 3778/Cipeucang)

➤ Bahwa oleh karena belum pernah terjadi peralihan hak yang sah atas Objek Sengketa *a quo* kepada Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, maka **Para Penggugat tidak memiliki hak dan**

Halaman 39 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



kapasitas untuk mengajukan Gugatan pembatalan SHM 3378/Cipeucang atas nama Tergugat II Intervensi, sebab sepanjang perbuatan hukum jual beli yang tertuang dalam akta jual beli belum diputuskan melanggar hukum atau tidak –dalam hal ini merupakan kewenangan absolut dari peradilan umum–, maka akta jual beli masih mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.

➤ Bahwa berdasarkan seluruh hal-hal yang telah diuraikan di atas sangat jelas didapati fakta bahwasanya **Para Penggugat tidak memiliki hak dan kapasitas (legal standing) untuk mengajukan Gugatan a quo**. Dengan demikian, adalah sangat layak dan beralasan hukum apabila Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi **MENOLAK** seluruh dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat II Intervensi sebagaimana di bawah ini.

2. Bahwa seluruh hal yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi di dalam Eksepsi tersebut di atas adalah satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan hal-hal yang akan Tergugat II Intervensi sampaikan di dalam Pokok Perkara ini.

3. Bahwa terhadap hal-hal dan dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh Tergugat II Intervensi, tidak serta merta diakui oleh Tergugat II Intervensi, namun karena tidak ada relevansinya baik dengan Tergugat II Intervensi maupun dengan perkara *a quo* dan/atau karena hal-hal dan dalil-dalil tersebut adalah sangat mengada-ada.

**4. PERIHAL PERALIHAN HAK MILIK ATAS OBJEK SENGKETA A QUO KEPADA TERGUGAT II INTERVENSI ADALAH SAH DAN BERDASAR HUKUM**

Bahwa Tergugat II Intervensi **MENOLAK** dalil-dalil Gugatan Para Penggugat di dalam Gugatannya (posita Gugatan angka 11-17) yang pada intinya menyatakan dan memohon agar Sertipikat Hak Milik No. 3378/Cipeucang atas nama Lie Foe Jong (Tergugat II Intervensi) dinyatakan batal atau tidak sah.

Halaman 40 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



**ALASAN HUKUMNYA:**

- Bahwa sebagaimana dalil-dalil Gugatan Para Penggugat di dalam Gugatannya, Para Penggugat pada intinya mempersoalkan peralihan hak pada **Sertipikat Hak Milik No. 3778/Desa Cipeucang tanggal 21 September 2021**, seluas 2.486 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus delapan puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No. 2010/Cipeucang/2021 tertanggal 15 September 2021, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cipeucang, tercatat atas nama Lie Foe Jong (Tergugat II Intervensi) ("**Sertifikat Objek Sengketa**").
- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, maka Tergugat II Intervensi akan menunjukkan riwayat penerbitan Objek Sengketa ini yang **berasal dari pemisahan** bidang Sertipikat Hak Milik No. 46/Cipeucang atas nama Jennifer Cleorellia Augustin dengan luas 2486 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus delapan puluh enam meter persegi) sebagaimana Surat Ukur No. 2010/Cipeucang/2021 tertanggal 15 September 2021 ("**SHM 46/Cipeucang**") sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip di bawah ini:



(Dikutip dari SHM 3778/Cipeucang)

- Bahwa permohonan pemisahan bidang tanah SHM 46/Cipeucang tersebut dilakukan oleh Jennifer Cleorellia Augustin sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, dimana **kepemilikan tersebut diperoleh berdasarkan jual beli yang dilakukan oleh dan antara Rudy Watak selaku Penjual dengan Jennifer Cleorellia Augustin selaku Pembeli** berdasarkan Akta Jual Beli No. 64/2021 tertanggal 17 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Resty Ronalisco, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

Halaman **41** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



Bahwa berdasarkan permohonan pemisahan bidang tanah SHM 46/Cipeucang yang diajukan oleh Jennifer Cleorellia Augustin tersebut, maka pada tanggal **21 September 2021**, Tergugat menerbitkan **Sertifikat Objek Sengketa** atas nama Jennifer Cleorellia Augustin sebagai salah satu hasil pemisahan dari bidang tanah SHM 46/Cipeucang.

➤ Bahwa lebih lanjut, Tergugat II Intervensi akan menunjukkan riwayat pencatatan peralihan hak dari Jennifer Cleorellia Augustin kepada Tergugat II Intervensi di dalam Sertifikat Objek Sengketa sebagai berikut:

|  |               |                              |
|--|---------------|------------------------------|
| JUAL BELI  | LIE. FOB JONG |                              |
| Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 47/2022 Tanggal 02/03/2022 yang dibuat oleh SELLY SUWIGNYO, S.H., M.Kn selaku PPAT. | 01/10/1966    |                              |
| DI. 208  |               | WICAKSANO YUENI HARONO, S.ST |
| No. 11309/2022   |               | NIP. 198002012000031002      |
| Tgl. 01-04-2022  |               |                              |

(Dikutip dari SHM 3778/Cipeucang)

Riwayat pencatatan peralihan hak tersebut di atas menunjukkan bahwasanya **peralihan hak atas Objek Sengketa a quo didasarkan pada jual beli oleh dan antara Jennifer Cleorellia Augustin selaku Penjual dengan Tergugat II Intervensi selaku Pembeli** melalui Akta Jual Beli No. 47/2022 tanggal 02 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Selly Suwignyo, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

➤ Bahwa **Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah** menyatakan:----  
“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

**Jo. Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah** yang menyatakan:---

Halaman 42 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

**Jo. Penjelasan Umum PP Pendaftaran Tanah** (halaman 3 alinea ke-8) yang menyatakan:-----

“Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh PPAT. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).”

Apabila ketentuan-ketentuan tersebut di atas dikaitkan dengan sengketa *a quo*, maka didapati hal-hal sebagai berikut:

↳ Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, dalam hal ini **pencatatan peralihan hak atas Sertifikat Objek Sengketa telah didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT** sebagaimana Akta Jual Beli No. 47/2022 tertanggal 02 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Selly Suwignyo, S.H., M.Kn. PPAT di Kabupaten Bogor, sehingga tindakan **pencatatan peralihan hak pada Sertifikat Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah sah dan berdasar hukum.**

Halaman 43 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



Sepanjang belum dibuktikan sebaliknya, maka seluruh data yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Oleh karena itu, **seluruh data yang tercantum di dalam Sertifikat Objek Sengketa yang tercatat atas nama Tergugat II Intervensi merupakan data yang benar**, sebab tidak dibuktikan sebaliknya oleh Para Penggugat –dalam hal ini pembuktian tersebut merupakan kewenangan absolut dari peradilan umum–.

Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi sampaikan tersebut di atas didukung oleh **Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 70/B/2018/PTTUN Mks tertanggal 13 Agustus 2018**, yang dalam pertimbangan hukumnya (hlm. 6 alinea ke 4 hingga hlm. 8-9 alinea ke 2) menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Pembanding dahulu Penggugat dan jawaban Terbanding dahulu Tergugat serta bukti-bukti dan surat-surat lain dalam berkas perkara, dapat disimpulkan bahwa permasalahan pokok yang perlu diuji dalam sengketa ini adalah apakah pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 280 / Desa Alatengae dari H.A.Enre kepada H. Djuhe telah dilakukan Terbanding/dahulu Tergugat sesuai dan berdasarkan hukum yang berlaku. Menurut hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk menguji suatu keputusan dan/atau tindakan adalah untuk menguji kewenangan pejabat untuk menerbitkan serta menguji penerbitannya secara prosedural dan substansial;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran peralihan hak dilakukan dengan menyerahkan akte peralihan hak dan sertipikat tanah yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah guna dilakukan pencatatan peralihan hak. Berdasarkan Bukti T-1 dan Bukti P-1 bahwa ternyata Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bantimurung Nomor 03 /PH/KB/73 tanggal 12 Maret 1973 telah digunakan sebagai dasar peralihan hak dengan cara mencoret nama H.A. Enre selaku pemilik semula serta mencantumkan

Halaman 44 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



nama H. Djuhe selaku pemilik baru maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa secara prosedur dan substantif pencatatan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 280/Desa latengaedari H.A. Enre kepada H. Djuhe telah sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Pembanding dahulu Penggugat dalam gugatannya maupun dalam memori bandingnya yang mempersoalkan hak milik dengan mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 03 /PH/KB/73 tanggal 12 Maret 1973 sebagai akta fiktif atau palsu, menurut Pengadilan Tinggi karena dalil tersebut adalah dalil yang menyangkal keberlakuan sebuah akta autentik yang bukan kewenangan peradilan tata usaha negara untuk mengujinya, serta dengan tidak adanya bukti yang sah yang menyatakan sebaliknya/kepalsuannya baik berdasarkan putusan pengadilan atau keputusan pejabat lain yang berwenang, maka menurut pengadilan dalil tersebut tidak dapat dipertimbangkan. Dengan alasan pertimbangan hukum ini maka laporan pengaduan Nomor STTLP/243/VI/2018/SPKT yang dilampirkan Pembanding pada suratnya tertanggal 2 juli 2018 tidak dapat dijadikan alasan untuk menyatakan kepalsuan Akta Jual beli tersebut. Dengan demikian Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Pembanding dahulu Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga gugatannya harus dinyatakan ditolak;"

➤ Bahwa **pun apabila** acuan Para Penggugat untuk menyatakan dasar kepemilikannya atas Objek Sengketa adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 218/Pdt.G/2024/PN.Cbi tanggal 22 Juli 2024 dalam perkara antara Penggugat I (H. Ajis Sunardi Suharyanto) dengan Rudy Watak (Tergugat) (posita hlm. 10 poin 11-13), maka perlu Tergugat II Intervensi sampaikan bahwasanya dalil tersebut adalah pemahaman yang keliru dan tidak berdasar hukum, **sebab pada faktanya jauh sebelum adanya perkara tersebut, Rudy Watak bukan lagi orang yang berhak atas SHM 46/Cipeucang**, dikarenakan pada tanggal 17 Februari 2021 **hak kepemilikan atas**

Halaman 45 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



**SHM 46/Cipeucang sudah beralih dari Rudy Watak selaku Penjual kepada Jennifer Cleorellia Augustin selaku Pembeli melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 64/2021 tertanggal 17 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Resty Ronalisco, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bogor.**

➤ Bahwa setelah hak atas tanah tersebut beralih dari Rudy Watak kepada Jennifer Jennifer Cleorellia Augustin dan setelah dilakukan permohonan pemisahan bidang tanah SHM 46/Cipeucang oleh Jennifer Cleorellia Augustin selaku pemilik yang sah, maka **pada tahun 2022 hak milik atas Objek Sengketa dialihkan oleh Jennifer Cleorellia Augustin kepada Tergugat II Intervensi selaku pembeli** melalui Akta Jual Beli No. 47/2022 tanggal 02 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Selly Suwignyo, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bogor.

➤ Bahwa kemudian, terhitung sejak tahun 2022 sampai dengan saat ini Objek Sengketa telah diagunkan oleh Tergugat II Intervensi kepada lembaga keuangan perbankan dengan beban hak tanggungan sebagaimana tercantum pada riwayat pembebanan hak pada Sertifikat Objek Sengketa.

➤ Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan di atas, maka dapat ditarik fakta-fakta sebagai berikut:-

1) Akta Jual Beli No. 47/2022 tanggal 02 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Selly Suwignyo, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bogor yang menjadi **dasar pencatatan peralihan hak atas Sertifikat Objek Sengketa a quo telah memenuhi semua persyaratan, ketentuan, dan prosedur-prosedur yang berlaku sehubungan dengan pembuatan akta jual beli.**

2) Oleh karena pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat pada Objek Sengketa didasarkan pada akta jual beli di hadapan PPAT, maka dengan demikian **pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah sah dan berdasar hukum.**

3) Seluruh data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam **Sertifikat Objek Sengketa harus diterima sebagai data yang**

Halaman **46** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



**benar**, sebab tidak dibuktikan sebaliknya oleh Para Penggugat dalam hal ini pembuktian tersebut merupakan kewenangan absolut dari peradilan umum.

- Bahwa berdasarkan hal-hal yang Tergugat II Intervensi kemukakan di atas, dapat ditarik suatu fakta yang tidak terbantahkan bahwasanya  **pencatatan peralihan hak atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah sah dan berdasar hukum**. Dengan demikian, dalil-dalil Para Penggugat di dalam Gugatannya (posita Gugatan angka 11-17) yang pada intinya menyatakan penerbitan objek sengketa tidak sesuai dengan prosedur peralihan hak atas tanah dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah **DALIL YANG TIDAK BERDASAR HUKUM DAN SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK**.

**5. PERIHAL TERGUGAT II INTERVENSI ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI BERDASARKAN HUKUM**

- Bahwa kembali Tergugat II Intervensi tegaskan, **Tergugat II Intervensi merupakan pemegang hak yang sah atas sebidang tanah dan bangunan** sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 3778/Desa Cipeucang tanggal 21 September 2021**, seluas 2.486 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus delapan puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No. 2010/Cipeucang/2021 tertanggal 15 September 2021, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cipeucang, tercatat atas nama Lie Foe Jong (Tergugat II Intervensi) ("**Objek Sengketa**").
- Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung No. 07 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012 ("**SEMA 07/2012**") Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum Bagian IX menyatakan:

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."



**Jo.** Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tertanggal 9 Desember 2016 (“**SEMA 4/2016**”) **Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata Sub Perdata Umum Angka 4** yang menyatakan:--

“Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

**a.** Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

**b.** Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

Halaman **48** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat."

**Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 521 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958**, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."

Merujuk pada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, melalui Jawaban ini Tergugat II Intervensi sampaikan bahwasanya **Tergugat II Intervensi telah memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum** sebagaimana diuraikan lebih lanjut di bawah ini:

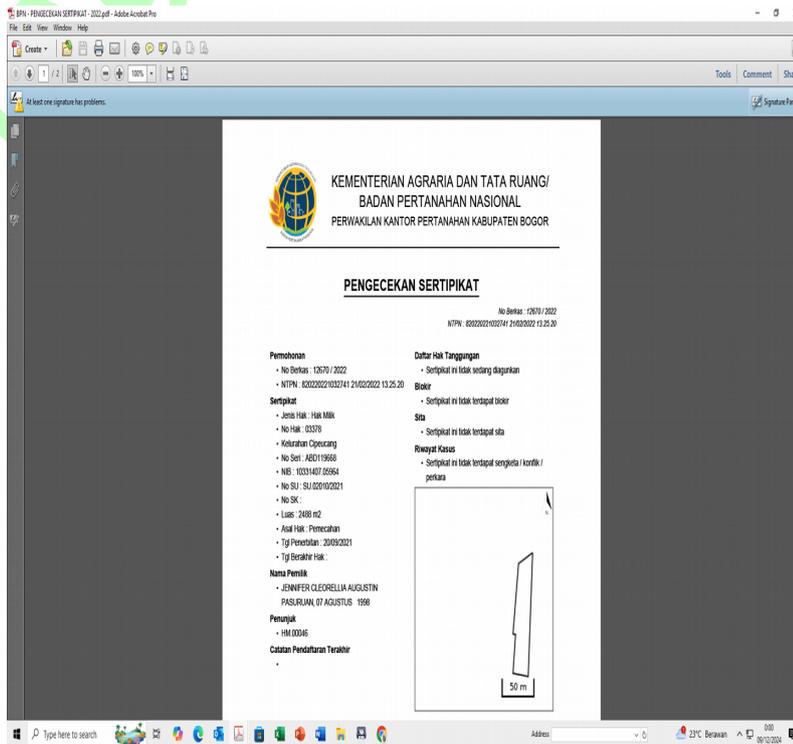
1) Tergugat II Intervensi telah melakukan jual beli atas Objek Sengketa dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu **jual beli tanah antara Jennifer Cleorellia Augustin selaku Penjual dengan Tergugat II Intervensi selaku Pembeli telah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** sebagaimana Akta Jual Beli No. 47/2022 tertanggal 02 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Selly Suwignyo, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bogor.

2) Tergugat II Intervensi telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah antara lain:

- Jennifer Cleorellia Augustin adalah pemegang hak sebelumnya yang namanya tercatat pada Sertifikat Objek Sengketa, sehingga **Jennifer Cleorellia Augustin memiliki hak untuk menjual atau mengalihkan hak atas Sertifikat Objek Sengketa kepada Tergugat II Intervensi.**
- Berdasarkan hasil pengecekan Sertifikat Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat sebagaimana Pengecekan



Sertipikat No. Berkas 12670/2022 tanggal 21 Februari 2022 bahwasanya Sertifikat Objek Sengketa yang menjadi **objek jual beli tidak dalam status disita, tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, nama pemiliknya adalah Jennifer Cleorellia Augustin yang riwayat asal haknya berasal dari pemecahan SHM 46/Cipeucang** sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip di bawah ini:-----



(Dikutip dari Hasil Pengecekan Sertipikat 3378/Cipeucang)

Oleh karena itu, sangat jelas terlihat dan didapati suatu fakta bahwasanya **Tergugat II Intervensi telah memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum**, maka adalah sangat layak dan beralasan menurut hukum apabila pencatatan peralihan hak atas Sertifikat Objek Sengketa yang didasarkan pada jual beli melalui akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut dinyatakan sah.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Jawaban Tergugat II Intervensi sebagaimana yang diuraikan di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang

Halaman **50** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/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 teruat 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

memeriksa dan mengadili sengketa ini agar berkenan untuk menjatuhkan putusan:

## A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*;
- Menyatakan Para Penggugat tidak memiliki hak dan kapasitas (legal standing) untuk mengajukan Gugatan *a quo*;
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

## B. DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

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

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Para Penggugat tidak mengajukan Replik, maka untuk Duplik Tergugat serta Tergugat II Intervensi juga dinyatakan tidak ada;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti P-1, sampai dengan P-33 adalah sebagai berikut;

1. P – 1 : Kartu Penduduk atas nama H. Ajis Sunardi NIK 3201070405770016 (sesuai dengan asli);
2. P – 2 : Kartu Penduduk atas nama Hj. Iyom NIK 3201074704700019 (sesuai dengan asli);
3. P – 3 : Kartu keluarga atas Nama H. Aziz Sunardi No. 3201072801110030

Halaman **51** dari **90 halaman** Putusan Perkara Nomor : **140/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

(Fotokopi);

4. P – 4 : Akta Cerai Antara Iyom Binti H. Syukur dan Aziz Sunardi bin H. Anwar (fotokopi dari fotokopi);
5. P – 5 : Foto Para Penggugat (fotokopi);
6. P – 6 : Kwitansi Pembayaran dari H. Azis Sunardi Rp.5.000.000 (lima Juta) tanggal 03-12-2005 (sesuai dengan asli);
7. P – 7 : Kwitansi Pembayaran dari H. Azis Sunardi Rp. 5.000.000 (lima Juta) tanggal 05-11-2005 (sesuai dengan asli);
8. P – 8 : Kwitansi Pembayaran dari H. Azis Sunardi Rp.35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) tanggal 26-03-2006 (sesuai dengan asli);
9. P – 9 : Kwitansi Pembayaran dari H. Azis Sunardi Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tanggal 2-04-2007 (sesuai dengan asli);
10. P – 10 : Kwitansi Pembayaran dari H. Azis Sunardi Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) tanggal 16-03-2006 (sesuai dengan asli);
11. P – 11 : Kwitansi Pembayaran dari H. Azis Sunardi Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) tanggal 20 Februari 2006 (sesuai dengan asli);
12. P – 12 : Kwitansi Pembayaran dari H. Azis Sunardi Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) tanggal 3- 8-2007 (sesuai dengan asli);
13. P – 13 : Surat Perjanjian Jual – Beli antara H. Boing dan H. Aziz Sunardi, tanggal 30 September 2005 (sesuai dengan asli);
14. P – 14 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Rudi Watak (fotokopi dari fotokopi);
15. P – 15 : Kartu Keluarga Rudi Watak No. 3674062209140021 (fotokopi dari fotokopi);
16. P – 16 : Buku Tanah No. 46 /Cipeucang (fotokopi dari fotokopi);
17. P – 17 : Notaris Aden Dahri, SH.,MH Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 Antara Para Penggugat dengan Rudi Watak (fotokopi dari asli);
18. P – 18 : Salinan Putusan Nomor : 218/Pdt.G/2024/PN Cbi, antara H. Aziz Sunardi Melawan Rudi Watak (fotokopi dari fotokopi);
19. P – 19 : Surat Keterangan tidak sengketa Rudi Watak (fotokopi dari fotokopi);
20. P – 20 : Data Pajak Dan Subyek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kabupaten Bogor NOP 32.03-130.012-

Halaman **52** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

032.0032.0 (fotokopi dari fotokopi);

21. P – 21 : Surat Permohonan Pengukuran Ke Tergugat (fotokopi dari fotokopi);
22. P – 22 : Tanda Terima Dokumen/Barang, tanggal 26 Agustus 2024 (sesuai dengan asli);
23. P – 24 : Tanda Terima Dokumen/Barang, tanggal 4 September 2024 (sesuai dengan asli);
24. P – 25 : Surat Keberatan atas terbitnya SHM, No. 0295.1/ADV/DOC-L.F.B.H/IX/2024 tanggal 11 September 2024 fotokopi dari fotokopi);
25. P – 26 : Tanda Terima Dokumen/Barang, tanggal 11 September 2024 (sesuai dengan asli);
26. P – 27 : Konsep Akta Jual Beli (asli konsep);
27. P – 28 : Laporan Polisi No. Pol: L.P/95/IX/2025/SEKTORTIF, H. Boing (fotokopi dari fotokopi);
28. P – 29 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 29/Pdt-G/2007/PN.Cbi (Fotokopi);
29. P – 30 : Akta Jual beli Jennifer dan Rudi Watak (sesuai dengan asli);
30. P – 31 : Foto atas nama Rudi Hartono (print out);
31. P – 32 : Foto atas nama H. Ajis dan orang Bank (print out);
32. P – 33 : Percakapan antara H. Ajis dengan Rudi Hartono (print out);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti T-1, sampai dengan T-14 adalah sebagai berikut;

1. T – 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Desa Cieupucang, Kecamatan Cileungsi (sesuai dengan asli);
2. T – 2 : Buku Tanah No. 46/Cipeucang (sesuai dengan asli);
3. T – 3 : Surat Ukur No. 406/1982 /Cipeucang (sesuai dengan asli)
4. T – 4 : Warkah Peralihan Hak Jual Beli Nomor berkas permohonan 919/2021, SHM No. 46/Cipeucang Desa Cipeucang, Kecamatan Cileungsi (sesuai dengan asli);

Halaman 53 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. T – 5 : Buku Tanah Hak milik No. 3374/Desa Cipeucang, tanggal terbit 21 September 2021, Surat Ukur No. 2006/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021 luas 94 M2 (sesuai dengan asli);
6. T – 6 : Buku Tanah Hak milik No. 3406/Desa Cipeucang, tanggal terbit 28 April 2022, Surat Ukur No. 2036/Cipeucang/2022 tanggal 14-04-2022 luas 472 M2 (sesuai dengan asli);
7. T – 7 : Buku Tanah Hak milik No. 3407/Desa Cipeucang, tanggal terbit 28 April 2022, Surat Ukur No. 2037/Cipeucang/2022 tanggal 14-04-2022 luas 472 M2 (sesuai dengan asli);
8. T – 8 : Buku Tanah Hak milik No. 3408/Desa Cipeucang, tanggal terbit 28 April 2022, Surat Ukur No. 2038/Cipeucang/2022 tanggal 14-04-2022 luas 728 M2 (sesuai dengan asli);
9. T – 9 : Buku Tanah Hak milik No. 3409/Desa Cipeucang, tanggal terbit 28 April 2022, Surat Ukur No. 2039/Cipeucang/2022 tanggal 14-04-2022 luas 728 M2 (sesuai dengan asli);
10. T – 10 : Buku Tanah Hak milik No. 3410/Desa Cipeucang, tanggal terbit 28 April 2022, Surat Ukur No. 2040/Cipeucang/2022 tanggal 14-04-2022 luas 625 M2 (sesuai dengan asli);
11. T – 11 : Buku Tanah Hak milik No. 3376/Desa Cipeucang, tanggal terbit 21 Sep 2021, Surat Ukur No. 2008/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021 luas 100 M2 (sesuai dengan asli);
12. T – 12 : Buku Tanah Hak milik No. 3377/Desa Cipeucang, tanggal terbit 21 Sep 2021, Surat Ukur No. 2009/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021 luas 100 M2 (sesuai dengan asli);
13. T – 13 : Buku Tanah Hak milik No. 3378/Desa Cipeucang, tanggal terbit 21 Sep 2021, Surat Ukur No. 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021 luas 2486 M2, atas nama Lie Foe Jong (sesuai dengan asli);
14. T – 14 : Buku Tanah Hak milik No. 3375/Desa Cipeucang, tanggal terbit 21 Sep 2021, Surat Ukur No. 2007/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021 luas 2869 M2, atas nama Jennifer Cleorellia Augustin (sesuai dengan asli);

Halaman **54** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti T II Intrv-1, sampai dengan T II Intrv-9 adalah sebagai berikut;

1. T II Intv – 1 : Buku Dr. Ali Abdulah M.,SH.,MM.,MH.,M.Kn, Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Pasca-Amendemen (Print Out);
2. T II Intv – 2 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 76/G/2020/PTUN.SMG tertanggal 23 Februari 2023 (sesuai dengan asli);
3. T II Intv – 3 : Gugatan Para Penggugat perkara No. 140/G/2024/PTUN.Bdg tertanggal 02 Oktober 2024 (Sesuai dengan Salinan);
4. T II Intv – 4 : Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) (Print out);
5. T II Intv – 5 : Sertipikat Hak Milik No. 3378/Desa Cipeucang,tanggal terbit 21 September 2021, Surat Ukur No. 2010/Cipeucang/2021, tanggal 15-09-2021 luas 2486 M2 Lie Foe Jong (sesuai dengan Asli);
6. T II Intv – 6 : Surat Keterangan yang menerangkan bahwa Dokumen-dokumen pada saat ini masih menjadi Jaminan PT. Bank Negara Indonesia (sesuai dengan asli);
7. T II Intv – 7 : Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (print Out);
8. T II Intv – 8 : Akta Jual Beli Nomor : 47/2022 (sesuai dengan asli);
9. T II Intv – 9 : Pengecekan Sertipikat No berkas 12670/2022 nama pemilik Jennifer Cleorellia Augustin (sesuai dengan asli);

Bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta bernama **ZAENAL ABIDIN** dan **IR. EDHIE WATAK** yang telah memberikan keterangan di bawah



sumpah menurut agama yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Keterangan saksi pertama bernama **ZAENAL ABIDIN**;

- Bahwa saksi mengatakan pernah bekerja di toko sparepart pada tahun 2003;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui kenapa dijadikan saksi dalam persidangan ini, untuk memberikan keterangan yang saksi tahu tentang lahan dan bangunan milik Pak Haji;
- Bahwa saksi mengatakan ada pembangunan di tanah tersebut pada tahun 2007, saksi pun membantu dalam pembiayaan pembangunan dari hasil menjual produksi, sekitar 60% untuk pembangunan rumah;
- Bahwa saksi mengatakan dari tahun 2009 sampai tahun 2014 tidak ada orang yang datang ke tanah pak Haji yang menyatakan dia pemilik tanah;
- Bahwa saksi mengatakan Pak H.Ajis tinggal dirumahnya dari tahun 2009 sampai sekarang dengan istrinya;
- Bahwa saksi mengatakan yang dikerjakan pada saat dilapangan yaitu memenuhi kebutuhan biaya dilapangan, seperti uang makan dilapangan, kebutuhan market untuk pesanan hasil dari produksi, lalu melaporkan jumlah produksi yang keluar, dan juga melaporkan terkait kendala di lapangan;
- Bahwa saksi mengatakan posisi tanah milik pak H. Ajis itu posisinya sekarang berbatasan dengan samping residence, sebelah kirinya berbatasan dengan residence juga, itu sudah dikelilingi tembok di belakang juga sudah batas oleh ditembok;
- Bahwa saksi mengatakan baru mengetahui tanah tersebut disengketakan pada tahun 2023-2024;

Keterangan saksi kedua bernama **IR. EDHIE WATAK**;

- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Pak H. Ajis Sunardi dan Hj. Iyom pada saat PPJB penjualan tanah yang di samping RSUD Cileungsi pada tahun 2015 antara Rudy Watak dengan H. Ajis Sunardi;
- Bahwa saksi mengatakan penjualan tanah dengan luas 2.500 m2 itu nominal transaksinya sebesar Rp.750 juta dengan cara dicicil;
- Bahwa saksi mengatakan setelah transaksi penjualan sertipikatnya belum diserahkan karena sertipikatnya masih ada di Bank;



- Bahwa saksi mengatakan yang menebus Sertipikat Nomor 46 di Bank;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui ada transaksi AJB antara Rudy Watak dengan Jenifer yang membeli sisa tanah seluas 3.500 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi mengatakan Jennifer belum melakukan pelunasan atas pembelian tanah dari Rudi Watak;
- Bahwa saksi belum mendapatkan uang dari hasil jual beli tanah tersebut antara Rudi Watak dengan Jennifer;
- Bahwa saksi mengatakan pada tahun 2015 tanah tersebut dikuasai oleh H. Ajis Sunardi, namun tidak tahu apa dasarnya H. Ajis Sunardi menjual tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui lokasi Sertipikat Hak Milik Nomor 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21 September 2021 berdasarkan surat ukur 210 Cipeucang 2021 tanggal 15 September 2021 seluas 2.486 Meter persegi atas nama Lie Foe Jong;
- Bahwa saksi mengatakan di lokasi obyek sengketa berdiri bangunan rumah milik H. Ajis Sunardi dan Hj. Iyom;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui terkait dengan Perkara di PN Cibinong mengenai Rudi yang membuat PPJB dengan saudara H. Ajis Sunardi;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan H. Boing, karena sebelum Pak Rudi menguasai Tanah tersebut, Pak Rudi membeli dari H. Boing;

Bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta bernama **RUDI HARTONO** dan serta ahli yang bernama yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Keterangan saksi bernama **RUDI HARTONO**;

- Bahwa saksi mengatakan mengetahui terkait dengan permasalahan yang saat ini menjadi Sengketa, antara Pak Lie Foe Jong dan H. Ajis Sunardi;
- Bahwa saksi mengatakan mengetahui permasalahan awalnya Pak Robert dan Ibu Jenifer menyuruh saksi untuk ditemani ke Notaris lalu bertemu dengan Ibu Resti selaku Notaris sekitar tahun 2000;



- Bahwa saksi mengatakan pernah diperlihatkan oleh Pak Robert berupa Sertipikat dan AJB beberapa minggu setelah adanya pertemuan pada tahun 2000;
- Bahwa saksi mengatakan pernah datang ke lokasi obyek sengketa dan memang sudah ada bangunan milik Ibu Jenifer namun tidak ada yang menempati;
- Bahwa saksi mengatakan pernah diperintahkan oleh Pak Robert untuk membersihkan di lokasi obyek sengketa, karena akan dibeli oleh Pak Lie Foe Jong dan pada saat itu ditemani Pak Lie Foe Jong di lokasi;
- Bahwa saksi mengatakan pernah ditanya oleh H. Ajis Sunardi terkait asal usul tanah tersebut dan setelah itu disampaikan kepada Pak Robert dan Pak Lie Foe Jong bahwa Tanah tersebut milik H. Ajis Sunardi, akan tetapi merekapun tidak kenal dengan H. Ajis Sunardi dan setelah itu pihak dari Notaris menghubungi saksi;
- Bahwa saksi mengatakan sepengetahuannya dari 2 AJB yang diperlihatkannya kepada saksi, yang pertama antara Rudi Watak dengan Ibu Jenifer oleh Notaris Ibu Resti dan yang Kedua AJB antara Ibu Jenifer dan Pak Lie Foe Jong oleh Notaris Lastri;
- Bahwa saksi mengatakan Pak H. Ajis Sunardi tidak pernah memperlihatkan Sertipikat pada saat dikantor Notaris atau pada saat bertemu di rumah makan;
- Bahwa saksi mengatakan mengakui saat diperlihatkan Bukti Surat P – 13 yaitu Surat Perjanjian Jual beli antara H. Boing dengan H. Aziz Sunardi kepada saksi;

Bahwa keterangan saksi dari Penggugat dan Tergugat II Intervensi selebih dan selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi walaupun sudah diberi kesempatan secara patut;

Bahwa Majelis Hakim, Para Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin, tanggal 21 Januari 2025 di lokasi obyek sengketa;



Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 18 Maret 2025 melalui aplikasi E-Court sedangkan Para Penggugat telah mengirimkan Kesimpulan melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 09 April 2025, yang isi selengkapnya termuat dalam berkas perkara;

Bahwa selanjutnya Para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi yang pada akhirnya mohon Putusan;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Persidangan dan guna mempersingkat uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama Lie Foe Jong (*Vide* Bukti T-13 = Bukti T II Intv-5);

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Para Penggugat tertanggal 2 Oktober 2024 pada identitas atau subjek hukum Para Penggugat tertulis :

1. H. AJIS SUNARDI SUHARYANTO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Kp. Cibereum RT. 007 RW. 005, Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, domisili elektronik [imbranh@gmail.com](mailto:imbranh@gmail.com). Selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. HJ. IYOM, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Kp. Cipeucang RT. 003 RW. 003, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat domisili elektronik : [feirays84@gmail.com](mailto:feirays84@gmail.com). Selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengetahuan Majelis Hakim terkait dengan identitas atau subjek hukum perkara *a quo*, Majelis Hakim memperhatikan penyebutan redaksi tentang identitas atau subjek hukum yang termuat dalam gugatan Para Penggugat yang dinyatakan nama "H. AJIS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUNARDI SUHARYANTO” sebagai Penggugat I. maka Majelis Hakim menilai bahwa penyebutan Nama “H. AJIS SUNARDI SUHARYANTO” merupakan penulisan yang berbeda tidak mendasarkan gugatan awal / semula pada saat pendaftaran gugatan dan Kartu Keluarga/ Kartu Tanda Penduduk, hal mana dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan telah termuat saran Majelis Hakim untuk menuliskan identitas atau subjek hukum sesuai dengan senyatanya yaitu Nama “H. AZIS SUNARDI/ H. AJIS SUNARDI” sesuai dengan penyebutan nama Penggugat I berdasarkan gugatan awal/ semula pada saat pendaftaran gugatan merujuk pada Kartu keluarga (KK)/ Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang memuat identitas dari Penggugat I oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perbedaan penulisan tersebut tidak berarti sebagai orang yang berbeda melainkan adalah orang yang sama oleh karenanya selanjutnya Majelis Hakim akan menggunakan penyebutan “H. AJIS SUNARDI” sebagai Penggugat I (*Vide* bukti P-1=P-3);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada orang yang tercatat sebagai pemilik/pemegang sertifikat objek sengketa atas nama Lie Foe Jong, kemudian telah mengajukan permohonan masuk sebagai pihak dengan melengkapi persyaratan dan data-data yang diperlukan serta telah diputus melalui Putusan Sela Nomor: 140/G/2024/PTUN.BDG, tanggal 19 November 2024, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi dan menetapkan Pemohon Intervensi sebagai Tergugat II Intervensi (sebagaimana selengkapnya termuat dalam Putusan Sela tersebut);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 8 September 2023 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan tanggapannya tanggal 24 November 2023 yang didalamnya memuat mengenai Eksepsi dan Pokok Perkara, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut sebagai berikut;

## **EKSEPSI :**

Eksepsi Tergugat yang pada pokoknya mengenai hal – hal sebagai berikut:

Halaman **60** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



1. Eksepsi  
Tentang  
Kewenangan  
Mengadili;
2. Gugatan  
Kabur (*Obscuur  
Libel*);

3. Eksepsi Penggugat Tidak Berkualitas (*Disqualificatoire Exeption*);

Eksepsi Tergugat Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya mengenai hal – hal sebagai berikut:

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Secara Absolut Untuk Mengadili Sengketa A Quo;
2. Para Penggugat Tidak Memiliki Hak Dan Kapasitas (*Legal Standing*) Untuk Mengajukan Gugatan A Quo;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur:

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;
2. Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan dapat diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;
3. Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.

Menimbang, bahwa dari uraian ketentuan di atas, diketahui bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi merupakan kewenangan absolut dan eksepsi lain;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan mengadili dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

#### **Kewenangan Pengadilan :**

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 *jo* Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("selanjutnya disebut sebagai UU Nomor 5 Tahun 1986") menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("selanjutnya disebut UU Nomor 51 Tahun 2009") tertulis, sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara ("selanjutnya disebut KTUN") sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009, yaitu:

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

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("selanjutnya disebut UU Nomor 30 Tahun 2014") telah memperluas pengertian KTUN sebagaimana tertulis dalam ketentuan Pasal 1 angka 7, yaitu:

*"Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”;*

Menimbang, bahwa selanjutnya perluasan KTUN sebagaimana dalam UU Nomor 30 Tahun 2014 di atas dimaknai dalam ketentuan Pasal 87, yaitu:

- 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.”*

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di atas, Majelis Hakim menemukan beberapa fakta hukum yaitu:

- Objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif pemerintahan yang berbentuk penetapan tertulis berupa Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama Lie Foe Jong (*Vide* Bukti T-13 = Bukti T II Intv-5);
- Objek sengketa telah memenuhi sifat konkret, individual, dan final. Objek sengketa bersifat konkret karena objek sengketa berwujud nyata berupa Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang yang terbit didasarkan atas Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 seluas 2.486 M2, bersifat individual karena objek sengketa tidak ditujukan untuk umum melainkan ditujukan secara spesifik kepada LIE FOE JONG selaku pemegang objek sengketa dan bersifat final karena objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum tidak hanya bagi pemegang objek sengketa juga terhadap Para Penggugat sendiri yang merasa terdapat kepentingannya terhadap objek sengketa (*Vide* Bukti T-13 = Bukti T II Intv-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, objek sengketa *in litis* merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 UU Nomor 51 Tahun 2009 yakni

Halaman **63** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa di bidang tata usaha negara atas diterbitkannya suatu KTUN dan telah memenuhi unsur KTUN sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 dan tidak termasuk KTUN yang dikecualikan menurut ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 UU Nomor 5 Tahun 1986.

Menimbang, bahwa mengenai Kewenangan Pengadilan untuk memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara juga diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif ("selanjutnya disebut sebagai Perma Nomor 6 Tahun 2018") dalam Pasal 2 ayat (1) disebutkan bahwa: "*Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.*";

Menimbang, bahwa sebelum mengajukan gugatan *a quo*, Para Penggugat telah mengajukan Keberatan atas penerbitan objek sengketa berdasarkan Surat Keberatan atas terbitnya SHM, No. 0295.1/ADV/DOC-L.F.B.H/IX/2024 tanggal 11 September 2024 kepada Tergugat (*Vide* bukti P-25) dengan tanda terima tanggal 11 September 2024 (*Vide* bukti P-26) namun sampai dengan gugatan Para Penggugat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Para Penggugat belum menerima jawaban dari Tergugat. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Para Penggugat telah menempuh upaya administratif sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* dan gugatan Para Penggugat telah memenuhi unsur formil gugatan dalam hal kewenangan Pengadilan (kompetensi absolut). Oleh karena itu, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

### **Kepentingan Hukum Para Penggugat (Legal Standing):**

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ("selanjutnya disebut sebagai UU Nomor 9 Tahun 2004") mengatur, bahwa: "*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.*";

Halaman **64** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, ketentuan di atas yang mensyaratkan unsur kepentingan hukum (*legal standing*) Penggugat adalah adanya kepentingan yang dirugikan yang dialami Penggugat atas terbitnya objek sengketa sehingga Penggugat memiliki hak untuk menuntut akibat kepentingan yang dirugikan tersebut (hubungan *causal verband* antara Penggugat sebagai subjek hukum dengan objek sengketa yang digugat). Hal tersebut sejalan dengan adagium *point d'interest, point d'action*, artinya apabila ada kepentingan, maka disitu muncul hak untuk menggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan perkara *a quo* dalam unsur kepentingan hukum Penggugat (*legal standing*) diperoleh fakta hukum bahwa Para Penggugat adalah memiliki tanah tersebut sejak tahun 2005 dengan dasar pernah melakukan transaksi Jual Beli Tanah dengan luas 2000 m2 dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah (Pemilik Tanah Sebelumnya) dan dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 September 2005 oleh H. Azis Sunardi dan H. Boing Bin Ma'adiah (*Vide* bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12 dan keterangan saksi Zainal Abidin);

Menimbang, bahwa ternyata tanah tersebut sejak tahun 1992 sudah berubah nama kepemilikannya dari Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah ke Rudy Watak yaitu sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 46/Cipeucang Atas Nama Rudy Watak, Dengan Surat Ukur Sementara Tertanggal 19 Januari 1982. Nomor 406/1982 Seluas 2.700 M2;

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Maret 2015 Para Penggugat pernah mengajukan dan mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong nomor perkara 53/PDT.G/2015/PN.Cbi, antara Penggugat I adalah Azis Sunardi dengan para Tergugat yaitu Rudy Watak, Para Ahli Waris H. Boing Bin Ma'adiah, dan BPN Kabupaten Bogor. Namun gugatan tersebut berakhir karena ada kesepakatan dan Penggugat mencabut Gugatan;

Menimbang, bahwa kesepakatan tersebut adalah disepakatinya pembuatan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015, antara Pembeli tanah H. Azis Sunardi dan HJ. Iyom, dan selaku penjual tanah adalah

Halaman 65 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rudy Watak (*Vide* bukti P-17 dan keterangan Saksi Ir. Edhie Watak);

Menimbang, bahwa Tergugat pada tanggal 21 September 2021 menerbitkan Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang atas nama Jennifer Cleorellia Augustin sebagai salah satu hasil pemisahan dari bidang tanah SHM 46/Cipeucang telah dilakukan peralihan hak kepada Lie Foe Jong pada tahun 2022 sehingga terbit objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama Lie Foe Jong (*Vide* Bukti T-13 = Bukti T II Intv-5);

Menimbang, bahwa dengan terbitnya objek sengketa tersebut Para Penggugat memenuhi unsur adanya kepentingan yang dirugikan yang dialami dengan terbitnya objek sengketa (*causal verband*) karena atas terbitnya objek sengketa tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Para Penggugat karena di atas lokasi bidang tanah yang dikuasai dan dijadikan rumah tinggal terdapat bidang tanah atas Nama Lie Foe Jong (*Vide* keterangan saksi Zainal Abidin dan Ir. Edhie Watak berdasarkan berita acara persidangan ke-10 dan berita acara persidangan ke-11 );

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan dengan terbitnya objek sengketa. Dengan demikian Para Penggugat memiliki kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan eksepsi lain Tergugat perlu juga mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan tentang Tenggang Waktu dan Upaya Administratif sebagai berikut:

## **Tenggang Waktu dan Upaya Administratif :**

Menimbang, bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 adalah ditujukan kepada orang atau badan hukum perdata yang dituju langsung (*adressat*) oleh KTUN *in litis*, sedangkan tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh KTUN objek sengketa (*non-adressat*), tidak diatur secara spesifik dalam UU Peradilan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pedoman dalam Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk

Halaman **66** dari **90** halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“selanjutnya disebut SEMA Nomor 2 Tahun 1991”), Huruf e Angka 1 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (“selanjutnya disebut SEMA Nomor 3 Tahun 2015”) dan kaidah hukum beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Perkara No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 J/s. Putusan Mahkamah Agung RI No.270K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002, maka tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh KTUN yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya keputusan badan/pejabat yang menerbitkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara tersebut”, sehingga tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan harus dihitung secara kasuistis;

Menimbang, bahwa Para Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh sertipikat objek sengketa, maka penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari bagi pihak Penggugat dalam mengajukan gugatan pembatalan sertipikat objek sengketa dalam perkara *a quo* haruslah memedomani SEMA Nomor 2 Tahun 1991, SEMA Nomor 3 Tahun 2015 maupun kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan-Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, yaitu dihitung secara kasuistis sejak saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh sertipikat objek sengketa dan sekaligus mengetahui adanya sertipikat objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya UU Nomor 30 Tahun 2014 sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) huruf a dan b, maka warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada pejabat pemerintahan atau atasan pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan, upaya administratif tersebut terdiri atas keberatan dan banding;

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung sesuai dengan fungsi

Halaman **67** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur sebagaimana dalam ketentuan Pasal 79 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung maka untuk mengisi kekurangan atau kekosongan hukum maka terkait dengan penyelesaian upaya administratif Mahkamah Agung telah menerbitkan Perma Nomor 6 Tahun 2018. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 tersebut mengatur bahwa Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut di atas jelas bahwa apabila warga masyarakat akan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara maka harus menempuh upaya administratif terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan tersebut di atas selanjutnya yang harus dibuktikan adalah “sejak kapan Para Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa” dan “apakah Para Penggugat telah menempuh upaya administratif sebelum gugatan diajukan” sehingga gugatan Para Penggugat dapat dikatakan telah memenuhi syarat formal gugatan berkaitan dengan upaya administratif dan masih memenuhi ketentuan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, berdasarkan bukti P-25 diketahui bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengirimkan surat Keberatan atas Terbitnya SHM, Nomor : 0295.1/ADV/DOC-L.F.B.H/IX/2024 tanggal 11 September 2024 dan telah menerima tanda terima dari Tergugat atas keberatan Para Penggugat pada tanggal 11 September 2024 (*Vide* bukti P-26) surat keberatan tersebut kepada Tergugat yang pada pokoknya menyampaikan keberatan terhadap terbitnya sertifikat objek sengketa. namun sampai dengan Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tergugat tidak memberikan Jawaban;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Perma Nomor 6 Tahun 2018 diatur:

*“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.”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas dikaitkan dengan

Halaman **68** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 5 ayat (2) Perma Nomor 6 Tahun 2018 di atas maka Para Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat pada tanggal 11 September 2024 (*Vide* Bukti P-25). Dengan demikian, Para Penggugat telah memenuhi ketentuan dalam syarat untuk mengajukan gugatan melalui upaya administratif dan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan terhitung sejak Para Penggugat mengetahui KTUN yang merugikan kepentingannya yaitu terhitung sejak tanggal 11 September 2024;

Menimbang, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 *jo* Pasal 5 ayat (2) Perma Nomor 6 Tahun 2018 maka terhitung sejak tanggal 11 September 2024 hingga Para Penggugat mengajukan gugatan yaitu 2 oktober 2024 Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat mengenai gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

(1) Gugatan harus memuat:

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;
- b. nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;
- c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan isi Surat Gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat gugatan tersebut telah jelas menyebutkan identitas Para Penggugat dan identitas Tergugat, telah jelas objek sengketa yang berupa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah juga secara jelas menunjukkan perbuatan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa yang dianggap bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan juga telah memuat secara jelas hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan, sehingga dengan

Halaman **69** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian gugatan Para Penggugat tidak kabur oleh karena itu eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat kabur (*Obscur Libel*) beralasan hukum untuk tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan menurut hukum telah dinyatakan tidak diterima. Sehingga secara formalitas gugatan Para Penggugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Peradilan Tata Usaha Negara maupun kebijakan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara *a quo* dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

## **POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan pembatalannya oleh Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama Lie Foe Jong;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada pokoknya berkeberatan dengan diterbitkannya objek sengketa *aquo* oleh Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor II karena mengandung unsur pelanggaran terhadap undang-undang maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), atas dasar alasan sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang duduknya sengketa di atas ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah pula membantahnya dalam dalil Jawabannya yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan *objectum litis* adalah telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya dari Gugatan Para Penggugat, Jawaban Tergugat, dan Tergugat II Intervensi, maupun Kesimpulan para pihak, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang merupakan permasalahan hukum diantara Para pihak yang harus dipertimbangkan adalah "Apakah terdapat segi

Halaman 70 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/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

*kekurangan atau cacat juridis dalam penerbitan objek sengketa yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), baik dari segi prosedural formal maupun dari segi substansi materiel“;*

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan terhadap Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dimaksud, jawab-menjawab kedua belah pihak, dihubungkan dengan bukti-bukti terungkap Fakta-fakta Hukum sebagai berikut;

1. Bahwa Para Penggugat memiliki tanah tersebut sejak tahun 2005 dengan dasar pernah melakukan transaksi Jual Beli Tanah dengan luas 2000 m2 dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah (Pemilik Tanah Sebelumnya) dan dituangkan dalam kwitansi jual beli serta Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 September 2005 oleh H. Azis Sunardi dan H. Boing Bin Ma'adiah (*Vide* bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12);
2. Bahwa ternyata tanah tersebut sejak tahun 1992 sudah berubah nama kepemilikannya dari Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah ke Rudy Watak yaitu sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 46/Cipeucang Atas Nama Rudy Watak, Dengan Surat Ukur Sementara Tertanggal 19 Januari 1982. Nomor 406/1982 Seluas 2.700 M2. dasar atas peralihan hak objek tanah tersebut karena adanya hutang piutang antara Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah dengan Sdr. Rudy Watak, Para Penggugat merasa dipermainkan oleh Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah;
3. Bahwa pada tanggal 11 Maret 2015 Penggugat I pernah mengajukan dan mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong nomor perkara 53/PDT.G/2015/PN.Cbi, antara Penggugat I adalah Azis Sunardi dengan para Tergugat yaitu Rudy Watak, Para Ahli Waris H. Boing Bin Ma'adiah, dan BPN Kabupaten Bogor. Namun gugatan tersebut berakhir karena ada kesepakatan dan Penggugat mencabut Gugatan;
4. Bahwa kesepakatan tersebut adalah disepakatinya pembuatan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03,

Halaman 71 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015, antara Pembeli tanah H. Azis Sunardi dan HJ. Iyom, dan selaku penjual tanah adalah Rudy Watak (*Vide* bukti P-17);

batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Sakit Umum Daerah Cileungsi (RSUD Cileungsi);

Sebelah Selatan : Jl. Raya Cileungsi – Jonggol;

Sebelah Timur : Bagian Belakang Rumah Sakit Umum Daerah Cileungsi (RSUD Cileungsi) / Tahan Hj. Iyom'

Sebelah Barat : Sisa Tanah Rudy Watak;

5. Bahwa, Para Penggugat melalui Proses Mediasi telah terjadi kesepakatan perdamaian antara Para Penggugat dengan Rudi Watak maka dituangkan dalam Akta Perdamaian dibuat secara tertulis tertanggal 10 Juli 2024 dan dibacakan kepada kedua belah pihak didepan persidangan pada tanggal 22 Juli 2024. Kemudian Pengadilan Negeri Cibinong menjatuhkan Putusan dengan nomor Perkara 218/PDT.G/2024/PN.Cbi. yang telah diputus tertanggal 22 Juli 2024. Berdasarkan amar Putusan sebagai berikut:

Mengadili

- Menghukum kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 173.000,00 (seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) (*Vide* Bukti P-18);

6. Bahwa, dari hasil Putusan sebagaimana di atas, telah menjadi dasar untuk menguatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015 (Untuk selanjutnya disebut Objek Pengesahan) yang selanjutnya menjadi dasar dibuatnya Akta Jual beli antara Penggugat dan Tergugat baru dalam bentuk konsep Akta Jual Beli (*Vide* P-27);

7. Bahwa, untuk kepastian hukum sekaligus mengantisipasi adanya hak lain di atas objek tanah terkait dengan hak kepemilikan Para Penggugat, maka melalui kuasa hukum Para Penggugat mengajukan :

- Permohonan pengukuran pada tanggal 29 Juli 2024, No. Surat, 0266.P1/ADV/PERMOHONAN/VII/2024 bukti P-21, dan

Halaman 72 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



dokumen tersebut telah diterima pada hari senin tanggal 26 Agustus 2024 (*Vide* Bukti P-22);

- Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah pada tanggal 4 September 2024 dengan tanda terima dokumen pada hari Senin tanggal 4 September 2024 (*Vide* Bukti P-24);

8. Bahwa, Para Penggugat setelah melakukan kepengurusan dan informasi dalam kepengurusan surat surat ke Tergugat terkait bangunan rumah dan tanah Para Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, seluas 2.486 M2 atas Nama Lie Foe Jong sebagai pemegang hak sebelumnya yaitu Jennifer Cleorellia Augustin;

9. Bahwa, kemudian Para Penggugat membuat Surat Keberatan Terbitnya SHM (Terlampir), pada tanggal 11 September 2024 (*Vide* Bukti P-25, P-26);

10. Bahwa status dan riwayat Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cipeucang berdasarkan data pada Buku Tanah dan Warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II berdasarkan bukti P-16=T-2,T-4 sebagai berikut:

a. Nomor Hak : Hak Milik Nomor 46/Cipeucang  
Pemegang Hak: Boing Bin Maadih  
Pertama  
Penerbitan Sertipikat : Tanggal 03 Maret 1982  
Surat Ukur Sementara : Nomor 406/1982 Tanggal 19 – Januari – 1982  
Luas : 6.170 m<sup>2</sup>  
Asal Hak : UUPA No.5/1960 Jo. PMPA No.2/1962  
Penunjuk : Konversi dari Milik Adat Let.C No. 1896 Persil No. 274 D-I

Catatan Buku Tanah : - Jual Beli Akta Tanggal 13 – 09 – 1991 No. 72/1/Cileungsi/1991 Ny. Agusty Ridwan S.H. Notaris PPAT Wilayah Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor Kepada Rudy Watak  
- Hipotik Pertama Akta tanggal 01-09-1992 No. 538/ 11/ Cileungsi/ IX/Hip/1992. Soekaimi S.H. PPAT wilayah Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh



juta Rupiah) Sertipikat Hipotik No. 1008/1992 ke Bank Dagang Negara berkedudukan di Jakarta;

- Roya Berdasarkan Surat Roya Nomor TOP. CRO/ RCO. JSD/ 1393/2014 dari PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk Hak Tanggungan Nomor 1008/1992 dihapus;
- Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 64/2021 yang dibuat oleh Resty Ronalisco S.H.,MKn. selaku PPAT kepada Jennifer Cleorellia Augustin;
- Dari Sertipikat HM No. 46/Cipeucang telah dikeluarkan sebagai berikut:

| No. | HM   | SU   | Luas                |
|-----|------|------|---------------------|
| 1   | 3374 | 2006 | 94 M <sup>2</sup>   |
| 2   | 3375 | 2007 | 2869 M <sup>2</sup> |
| 3   | 3376 | 2008 | 100 M <sup>2</sup>  |
| 4   | 3377 | 2009 | 100 M <sup>2</sup>  |
| 5   | 3378 | 2010 | 2488 M <sup>2</sup> |

11. Bahwa selanjutnya Tergugat pada tanggal 21 September 2021 menerbitkan Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang atas nama Jennifer Cleorellia Augustin sebagai salah satu hasil pemisahan dari bidang tanah SHM 46/Cipeucang telah dilakukan peralihan hak kepada Lie Foe Jong pada tahun 2022 sehingga terbit objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama Lie Foe Jong;

12. Bahwa terkait Data Pajak Dan Subyek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kabupaten Bogor NOP 32.03-130.012-032.0032.0 masih atas nama H. Boing (*Vide* Bukti P-20 = T-4);

13. Bahwa pada hari Jumat, tanggal 11 November 2024 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat yang pada intinya ditemukan fakta dilapangan yakni oleh Para Penggugat dan Tergugat telah menunjuk bidang tanah yang sama, dimana di atas bidang tanah tersebut sebagaimana tercantum atau disebutkan dalam keputusan tata usaha negara objek



sengketa adalah merupakan ada bangunan rumah milik dari Para Penggugat dan tanah kosong dengan terdapat pagar tembok pembatas, dan untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut telah tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang menjadi satu kesatuan dengan putusan ini (*Vide* Berita Acara Pemeriksaan Persiapan ke-4).

Menimbang, bahwa untuk itu terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan kewenangan penyelenggaraan, pelaksanaan dan penerbitan Sertipikat *objectum litis* sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan :

- (1) *Syarat syahnya Keputusan meliputi :*
  - a. *Ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang ;*
  - b. *Dibuat sesuai prosedur ;*
  - c. *Substansi yang sesuai dengan objek Keputusan ;*
- (2) *Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AAUPB ;*

Menimbang, bahwa untuk menentukan Pejabat/Badan Tata Usaha Negara berwenang untuk melakukan suatu tindakan hukum tertentu terlebih dahulu harus dilihat darimanakah sumber dan cara Pejabat/Badan Tata Usaha Negara tersebut memperoleh wewenang pemerintahan dimaksud, dimana seiring dengan pilar utama negara hukum, yaitu asas legalitas (*Legaliteidbeginself*) tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber kewenangan bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang diperoleh melalui tiga cara yaitu *atribusi, delegasi dan mandat ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, artinya bahwa norma dimaksud selain mengandung makna untuk keabsahan (dasar legalitas) dari setiap perbuatan pemerintahan yang dilakukan oleh Para badan atau jabatan tata usaha negara, juga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan bahwa hanya peraturan perundang-undangan yang berlaku saja yang merupakan sumber lahirnya atau berasal dari yang memberikan wewenang pemerintahan yang dimiliki oleh Para Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karena itu dalam hal ini penting untuk dilihat bagaimana badan atau pejabat tata usaha negara *in-casu* Tergugat memperoleh wewenang-wewenang melaksanakan pemerintahan tersebut khususnya terkait tindakannya dalam menerbitkan Sertipikat *Objectum litis*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan :

- (1) *Wewenang Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh :*
  - a. *Masa atau tenggang waktu Wewenang ;*
  - b. *Wilayah atau daerah berlakunya Wewenang ; dan*
  - c. *Cakupan bidang atau materi Wewenang*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Bab III tentang Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Pasal 5 menyebutkan bahwa "*Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)*", dan Pasal 6 ayat (1) menyebutkan bahwa "*Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 5, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain* " ; ayat (2) "*Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan* " ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 90 ayat (3) *Juncto* Pasal 92 menyebutkan bahwa :"*Penandatanganan Buku tanah dan Sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan*

Halaman 76 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kewenangan menandatangani buku tanah dan sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah “ ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan huruf b. *“Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan dicap Dinas Kantor Pertanahan”;*

Menimbang, mencermati objek sengketa *a quo* diketahui bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II (*locus*) pada tanggal 21 September 2021 (*temporis*) yang memuat mengenai pemberian hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, seluas 2.486 M2 atas Nama Lie Foe Jong (*materiae*);

Menimbang, lebih lanjut dari segi cakupan bidang atau materi wewenang (*materiae*) sebagaimana warkah Tergugat bukti T-2 diketahui bahwa pada tanggal 15 April 2013 terdapat permohonan hak milik yang diajukan oleh atas nama Jennifer Cleorellia Augustin yaitu Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama Jennifer Cleorellia Augustin bukti T-14 sedangkan dalam perkara *in litis* warkah dari permohonan peralihan hak milik yang diajukan oleh Lie Foe Jong dalam objek sengketa tidak diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa memperhatikan buku tanah Sertipikat *objectum litis* bukti T-13, tercatat pejabat yang menandatangani adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor II maka dengan demikian berdasarkan fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat baik dari segi *daerah berlakunya Wewenang (Loci) dan Cakupan bidang atau materi Wewenang (materiil)* Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor II adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang secara atribusi dalam menerbitkan Sertipikat *objectum litis*;

Halaman 77 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim menilai terbitnya objek sengketa *a quo* pada pokoknya merupakan KTUN yang diterbitkan sesuai dengan kewenangan Tergugat sebagaimana tinjauan dari segi masa atau tenggang waktu wewenang (*temporis*), wilayah atau daerah berlakunya wewenang (*locus*) dan cakupan bidang atau materi wewenang (*materiae*) sebagaimana ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan di atas;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan *prosedur formal* dan *substansi materiil* penerbitan Sertipikat *objektum litis* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tolok ukur pengujian objek sengketa yaitu pendaftaran tanah adalah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa “ Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik ;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya ;
- c. Penerbitan Sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data *juridis* ;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan ;
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a) pembuatan peta dasar pendaftaran;



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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua, Pasal 73 menyebutkan :

- (1) *Kegiatan Pendaftaran Tanah dilakukan atas Permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran 13;*
- (2) *Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan:*
  - a. *Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;*
  - b. *Mendaftarkan Hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan isu hukum berikutnya yaitu “Apakah perolehan dan penguasaan hak atas tanah oleh Para Penggugat secara substansial berkaitan dengan penerbitan objek sengketa sehingga secara patut dan sah untuk dilindungi oleh hukum?”;

Menimbang bahwa, selanjutnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (13) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

“Warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tanah tersebut maka pembuktian data fisik dan data yuridis hanyalah dapat dibuktikan dengan adanya Warkah dalam penerbitan sebuah sertipikat.”*

Menimbang, bahwa asas pengujian proses administrasi penerbitan KTUN dalam ranah peradilan administrasi adalah asas pengujian *ex tunc* yaitu asas pengujian yang dilakukan oleh Hakim terhadap fakta-fakta keadaan hukum pada saat sebuah KTUN diterbitkan dan jika dikaitkan dengan objek sengketa *a quo* yang berupa Sertipikat Hak Milik maka yang akan diuji dengan instrumen peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah salah satunya mengenai kelengkapan data yuridis dan syarat-syarat prosedural administrasi dalam penerbitan sebuah sertipikat sebagai tanda bukti hak milik yaitu melalui pemeriksaan lengkap Warkah Tanah;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 100 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berdasarkan pada prinsip asas *Dominus Litis*, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan beban pembuktian dalam menemukan fakta hukum dan kebenaran materiil dalam sengketa *a quo* telah dilaksanakan proses pemeriksaan, baik yang bersifat memeriksa dalil jawab-jinawab antara Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pembuktian dan kesimpulan, hingga diperoleh fakta hukum yang relevan dalam hal prosedural dan substansial penerbitan objek sengketa *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan *a quo* tidak dapat membuktikan adanya arsip lengkap warkah peralihan tanah Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan rangkaian dalam penerbitan objek sengketa seharusnya Tergugat bisa lebih teliti karena sudah jelas bahwa Rudi Watak telah menjual tanah ke Para Penggugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris Aden Dahri, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015, antara Pembeli tanah H. Azis Sunardi dan HJ. Iyom, dan selaku penjual tanah adalah Rudy Watak (*Vide* bukti P-17) dengan dikuatkan Akta Perdamaian dan hasil putusan dengan nomor Perkara 218/PDT.G/2024/PN.Cbi. yang telah diputus tertanggal 22 Juli 2024 yang selanjutnya menjadi dasar dibuatnya Akta Jual beli antara Para Penggugat dengan Rudi Watak (*Vide* P-17,

Halaman 80 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



P-18, P-27);

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan sengketa *a quo* setelah objek sengketa diakui oleh Tergugat sebagai produk hukum Tergugat, Pengadilan telah memberikan kesempatan yang cukup kepada Tergugat dari awal pemeriksaan persiapan untuk menyiapkan dan menghadirkan arsip warkah peralihan Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021 pada persidangan pembuktian yang terbuka untuk umum sangatlah penting, namun hingga berakhirnya proses pemeriksaan sengketa *a quo*, Tergugat tidak dapat menghadirkan bukti arsip warkah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yuridis literatur tentang warkah tanah dan eksistensinya sebagaimana diurai di atas, dapat disimpulkan secara *a contrario* bahwa terhadap sertipikat yang dalam penerbitannya tidak disertai data yuridis maka terhadap penerbitan sertipikat tersebut terdapat cacat prosedural administratif atau proses penerbitan sertipikat tersebut tidak dilaksanakan berdasarkan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terdapat pelanggaran asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa inti (*core*) dalam isu hukum kedua ini adalah apakah substansi penerbitan KTUN objek sengketa telah berdasarkan kebenaran materiil untuk pemegang hak yang seharusnya yang dibuktikan dengan kelengkapan data yuridis, kesesuaian data fisik, silsilah tanah, pencatatan peralihan hak jual beli hak atas tanah sertipikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa perangkat norma yang mengatur bahwa penerbitan objek sengketa sertipikat hak milik harus sesuai dengan hak kepemilikannya diatur dalam ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997 sebagai berikut:

## **Penerbitan Sertipikat**

### **Pasal 31**

(1) "Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)."

### **Pasal 32**

(1) "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;*

Menimbang, bahwa dalam konteks menyelesaikan sengketa sebagaimana terurai dalam batasan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara yang sejalan dengan asas *Ius Curia Novit* bahwa Hakim harus mampu menguraikan fakta hukum guna mencari kebenaran materiil dan menjadikan pengetahuan hakim berdasarkan pembuktian di persidangan mengenai hak kepemilikan dalam perkara *a quo* bukanlah kategori isu keperdataan yang bersifat sengketa kepemilikan melainkan merupakan aspek substansial proses terbitnya objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam aspek substansi proses penerbitan objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim menemukan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat merupakan pemilik bidang tanah di lokasi objek sengketa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris Aden Dahri, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015, antara Pembeli tanah H. Azis Sunardi dan HJ. Iyom, dan selaku penjual tanah adalah Rudy Watak (*Vide* bukti P-17) dengan dikuatkan hasil putusan dengan nomor Perkara 218/PDT.G/2024/PN.Cbi. yang telah diputus tertanggal 22 Juli 2024 yang selanjutnya menjadi dasar dibuatnya Akta Jual beli antara Para Penggugat dengan Rudi Watak baru dalam bentuk konsep Akta Jual Beli bukti P-17, P-18, P-27 yang ingin mengajukan peningkatan kepemilikan hak menjadi Sertipikat Hak Milik namun permohonan perpanjangan ini ditolak oleh Tergugat dengan alasan bahwa di atas bidang tanah yang sama telah terbit sertipikat objek sengketa (*Vide* Bukti T-13 = Bukti T II Intv-5);
- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang diperoleh pada saat pemeriksaan setempat di lokasi tanah/lahan yang di atasnya terbit objek sengketa *a quo*, baik pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat mengakui lokasi yang sama sebagaimana dalil masing-masing pihak dalam gugatan dan jawab jawabannya masing-masing (*Vide* Pengakuan Para Penggugat dan Tergugat serta Pengetahuan Hakim pada saat Pemeriksaan Setempat);
- Bahwa selain pengakuan Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat menyatakan benar telah terjadi tumpang tindih antara bidang tanah yang

Halaman **82** dari **90** halaman Putusan Perkara Nomor : **140/G/2024/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai oleh Para Penggugat bukti P-17, P-18, P-27 dengan objek sengketa (*Vide* Pengakuan Pihak Tergugat dan Pengetahuan Hakim pada saat Pemeriksaan Setempat);

Menimbang, bahwa adanya kondisi tidak tertib administrasi dalam melakukan tahapan prosedur penerbitan sebuah sertifikat bertentangan dengan asas kepastian hukum yang mulanya bertujuan untuk menjamin bahwa negara *in casu* Tergugat harus memberikan bukti kepemilikan kepada pihak yang berhak sesuai prosedur dan substansi yang benar sehingga dapat dibuktikan kemudian hari, namun tanpa adanya data yuridis dan data fisik yang benar dan sesuai maka kepastian hukum bukti kepemilikan atas tanah/lahan menjadi kabur dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum bagi banyak pihak;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya warkah tanah yang memadai maka Tergugat tidak dapat membuktikan proses prosedural yang benar dalam penerbitan objek sengketa dan adanya fakta hukum bahwa secara substansial terdapat pihak lain yaitu Para Penggugat *a quo* sebagai pembeli lahan objek sengketa yang justru dapat membuktikan potensi bukti administrasi sebagai substansi muatan materiil penerbitan sebuah sertifikat yang berarti bahwa dalam penerbitan objek sengketa *a quo* Pihak Tergugat tidak cermat dalam melakukan penelitian data yuridis aspek substansial penerbitan sertifikat;

Menimbang, selanjutnya ditinjau dari perspektif pembeli yang beriktikad baik maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada tahun 2005 telah melakukan transaksi Jual Beli Tanah dengan luas 2000 m<sup>2</sup> dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah (Pemilik Tanah Sebelumnya) dan dituangkan dalam kwitansi jual beli serta Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 30 September 2005 oleh H. Azis Sunardi dan H. Boing Bin Ma'adiah (*Vide* bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12);

Menimbang, bahwa ternyata tanah tersebut sejak tahun 1992 sudah berubah nama kepemilikannya dari Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah ke Rudy Watak yaitu sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 46/Cipeucang Atas Nama Rudy Watak, Dengan Surat Ukur Sementara Tertanggal 19 Januari 1982. Nomor 406/1982 Seluas 2.700 M<sup>2</sup>. Sehingga Para Penggugat merasa

Halaman 83 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipermainkan oleh Almarhum H. Boing Bin Ma'adiah. Kemudian pada tahun 2015 Para Penggugat membeli tanah dari Rudi Watak berdasarkan kesepakatan pembuatan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015, antara Pembeli tanah H. Azis Sunardi dan HJ. Iyom, dan selaku penjual tanah adalah Rudy Watak (*Vide bukti P-17*);

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Proses Mediasi telah terjadi kesepakatan perdamaian antara Para Penggugat dengan Rudi Watak maka dituangkan dalam Akta Perdamaian dibuat secara tertulis tertanggal 10 Juli 2024 dan dibacakan kepada kedua belah pihak didepan persidangan pada tanggal 22 Juli 2024. Kemudian Pengadilan Negeri Cibinong menjatuhkan Putusan dengan Perkara Nomor 218/PDT.G/2024/PN.Cbi. yang telah diputus tertanggal 22 Juli 2024. dari hasil Putusan tersebut menjadi dasar untuk menguatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015 (Untuk selanjutnya disebut Objek Pengesahan) yang selanjutnya menjadi dasar dibuatnya Akta Jual beli antara Penggugat dan Tergugat (*Vide P-27*);

Menimbang, bahwa dapat diartikan Para Penggugat telah membeli dan menguasai tanah atas objek sengketa terlebih dahulu sebelum Tergugat II Intervensi, dengan demikian menurut Majelis Hakim Para Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi juga tidak bisa menunjukkan dalam hal penguasaan fisik bidang tanah, sertipikat objek sengketa asli, PBB dan dokumen lainnya. Setelah Majelis Hakim mencermati buku tanah objek sengketa ditemukan fakta hukum ada catatan blokir yang dikeluarkan oleh Tergugat dengan bukti T-13 yaitu buku tanah SHM Nomor 3378 pada tanggal 09 Maret 2023 telah dicatat blokir yang dimohonkan oleh Aby Imelda Watak dengan alasan "AJB 2 nilai untuk harga jual dan belum lunas" dan pada tanggal 09 Oktober 2023 juga telah dicatat blokir berdasarkan permohonan dari Jerry Ngara & partners selaku kuasa dari Aby Imelda Watak karena "adanya perkara No. 345/Pdt.G/2023/PN/Cbi.";

Halaman **84** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berkesesuaian dengan keterangan saksi Ir. Edhie Watak merupakan adik dari Rudi Watak yang mengetahui saat terjadi transaksi jual beli antara Rudi Watak dengan Jennifer Cleorellia Augustin terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cipeucang tetapi belum terjadi pelunasan karena saksi belum mendapatkan uang dari hasil jual beli tanah antara Rudi Watak dengan Jennifer padahal saksi yang menebus sertipikat tersebut di bank sebelum terjadi peralihan hak kepada Lie Foe Jong (Tergugat II Intervensi) (*Vide* Bukti berita acara persidangan ke-11);

Menimbang, bahwa selanjutnya memerintahkan Tergugat untuk memproses permohonan peningkatan hak dan peralihan hak oleh Para Penggugat sesuai permohonan pengukuran pada tanggal 29 Juli 2024, No. Surat, 0266.P1/ADV/PERMOHONAN/VII/2024 bukti P-21, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Notaris No. 03, Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn. Tertanggal 1 Oktober 2015 dan Akta Perdamaian serta hasil putusan dengan nomor Perkara 218/PDT.G/2024/PN.Cbi. (*Vide* bukti P-17, P-18);

Menimbang, bahwa apabila pertimbangan hukum di atas yang menyatakan bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa dengan mendasarkan pada kesalahan data yuridis dan data fisik yang tidak benar sehingga mengandung cacat yuridis, apabila dikaitkan dengan ketentuan yang mengatur mengenai substansi penerbitan objek sengketa yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2 yang menentukan bahwa: Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka, yang dalam Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diuraikan bahwa : b) Asas aman yaitu dalam pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa telah mendasarkan dan memuat data yuridis tanah yang sejak awalnya tidak benar atau tidak sesuai dengan keadaan senyatanya maka terbukti Tergugat tidak teliti dan cermat sehingga hasil pendaftaran tanah maupun peralihan hak sertipikat objek sengketa tidak berdasarkan dan tidak memberikan

Halaman 85 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum sebagaimana tujuan pendaftaran tanah maupun peralihan hak itu sendiri, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961);

Menimbang, bahwa dalam penerbitan suatu keputusan tata usaha negara perlu pula memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik di antaranya adalah asas kecermatan (*principle of carefullness*), yang dipahami bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Atas pemahaman tersebut, oleh karena terdapat cacat administratif pada aspek pengumpulan/penyajian data fisik dan data yuridis terutama yang berkaitan dengan penentuan pemegang hak atas tanah di atas sertipikat objek sengketa, maka menurut Majelis Hakim penerbitan sertipikat objek sengketa telah pula melanggar asas kecermatan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka penerbitan objek sengketa *a quo* tidak memenuhi kebenaran formil dan materil sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik serta memperhatikan fakta persidangan sebagaimana diuraikan di atas, maka Pengadilan menyimpulkan:

- (1) Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*;
- (2) Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II *in casu* Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* dalam aspek kewenangan telah sesuai dengan kewenangannya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;

Halaman **86** dari **90** halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Bahwa dalam aspek prosedural telah bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan asas kepastian hukum;

(4) Bahwa dalam aspek substansial, penerbitan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan asas kecermatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* dalam aspek prosedural/substansial telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Oleh karena itu terhadap gugatan Para Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 100 *jo.* Pasal 107 UU Nomor 5 Tahun 1986 yang mengatur bahwa Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan Pasal 107 A UU Nomor 51 Tahun 2009 yang menentukan Hakim bertanggungjawab atas Putusan/Penetapan yang dibuat dengan memuat pertimbangan yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar. Majelis Hakim tetap mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* Pengadilan hanya menggunakan alat-alat bukti yang relevan. Sedangkan terhadap alat bukti lainnya yang tidak dijadikan dasar untuk memutus dan menyelesaikan sengketa ini, dianggap dikesampingkan namun tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan maka sesuai ketentuan Pasal 110 *jo.* Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, selanjutnya Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan

Halaman **87** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan.

## MENGADILI

### EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

### POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama Lie Foe Jong;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milk No. 3378/Cipeucang, terbit tanggal 21-09-2021, Surat Ukur Nomor: 2010/Cipeucang/2021 tanggal 15-09-2021, seluas 2.486 M2 atas Nama Lie Foe Jong;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 10.308.000,- (Sepuluh juta Delapan ratus Delapan ribu rupiah).

Demikian ditetapkan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada hari **Kamis**, tanggal **20 Maret 2025** oleh **Dr. KUKUH SANTIADI, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **BAHARUDDIN, S.H.,M.H** dan **JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik (e-Court) pada hari **Selasa**, tanggal **22 April 2025**

Halaman **88** dari **90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **TRI WAHYU BUDIASTUTI, S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung serta dihadiri oleh Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

**BAHARUDDIN, S.H.,M.H.**

**Dr. KUKUH SANTIADI, S.H.,M.H.**

Ttd

**JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd

**TRI WAHYU BUDIASTUTI, S.H**

## Perincian biaya Perkara Nomor : 140/G/2024/PTUN.BDG

|                         |     |                 |
|-------------------------|-----|-----------------|
| 3. Pendaftaran gugatan  | Rp. | 30.000,-        |
| 4. ATK                  | Rp. | 255.000,-       |
| 5. Panggilan-panggilan  | Rp. | 100.000,-       |
| 6. Pemeriksaan setempat | Rp. | 9.843.000,-     |
| 7. PNPB panggilan       | Rp. | 40.000,-        |
| 8. Redaksi              | Rp. | 10.000,-        |
| 9. Leges                | Rp. | 10.000,-        |
| 10. Meterai Penetapan   | Rp. | 10.000,-        |
| 11. Meterai             | Rp. | <u>10.000,-</u> |

Jumlah : Rp. **10.308.000,-**

Halaman **89** dari **90** halaman Putusan Perkara Nomor : 140/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

(Sepuluh juta Tiga ratus Delapan ribu rupiah)

Halaman 90 dari 90 halaman Putusan Perkara Nomor : 140/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)