



PUTUSAN

Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

SAFRIL, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan BUMN, Tempat Tinggal KAV DKI BLOK D 17 No. 14, RT006/RW009, Kelurahan/Desa Malakasari, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama, ;

1. **Akh Mulyanto, S.H., ;**
2. **Guntur Satrio Wibowo S.H.,M.H. ;**

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Advokat, dan Asisten Advokat dari Law Firm ABIBIMA & PARTNERS, berkantor di Gedung Ciputra International Tokopedia Tower Lantai 16 Unit 38, Jl. Lingkar Luar Barat No. 101, RT014/RW014, Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta 11740 Phone: +62 21 22052552 Fax : +62 21 22052552, email: abibimalaw@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: G-65/PoA/06-24 tertanggal 18 Juni 2024 ; Untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, Tempat Kedudukan di Jl. Chairil Anwar No.25, RT.004/RW.009, Margahayu, Kec. Bekasi Tim., Kota Bekasi, Jawa Barat

Halaman 1 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



171113, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya masing-masing
bernama :

1. Dicky Rizal Samsir Alam, S.Si., ;
2. Santi Clara Silaen, S.H., ;
3. Mohamad Yusuf ;
4. Djajdat Sudrajat ;
5. Eldira Puspa Juwita, S.H.;
6. Meena Zahra Larassati, S.H. ;
7. Margareth Intan Novarani Siagian, ;
8. Rio Darmawan DwiPutro, S.H. ;
9. Mohammad Adzan Hafizul Bayan ;

Kesemuanya, Warganegara Indonesia, Pekerjaan
ASN/PPNPN, pada kantor Pertanahan Kota Bekasi,
beralamat di Jalan Chairil Anwar No. 25 Margahayu Bekasi
Timur Kota Bekasi, alamat e-mail
pps21kotabekasi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor 4288/Sku-32.75.MP.01.01/VII/2024,
tertanggal 19 Juli 2024 ;

Untuk selanjutnya disebut TERGUGAT ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung
Nomor: 86/PEN-DIS/2024/PTUN.BDG, tanggal 27 Juni 2024,
tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung
Nomor: 86/PEN-MH/2024/PTUN.BDG, tanggal 27 Juni 2024,
tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha
Negara Bandung, Nomor: 86/PEN-PP.Jsp/2024/PTUN.BDG,
tanggal 27 Juni .2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti
dan Juru Sita Pengganti;

Halaman 2 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 86/PEN-PP/2024/PTUN.BDG, tanggal 27 Juni 2024, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 86/PEN-HS/2024/PTUN.BDG, tanggal 11 Juli 2024, tentang Hari dan Tanggal Persidangan Terbuka untuk Umum secara Elektronik;
6. Berkas Perkara Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa, Penggugat mengajukan Gugatan, tanggal 26 Juni 2024, didaftarkan secara elektronik (*E-Court*) di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG., tanggal 27 Juni 2024, diperbaiki terakhir pada tanggal 11 Juli 2024, yang isinya sebagai berikut:

I. TENTANG OBJEK SENGKETA

Objek sengketa pada perkara Tata Usaha Negara ini adalah Sertifikat Nomor 231 yang terletak di Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor 1086/1975 yang diterbitkan tanggal 05 September 1975 seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) Atas Nama Dr. BOB SUSBITO MUDIJO DAMAR (selanjutnya disebut "SHM 231").

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (TUN) BANDUNG

Bahwa SHM 231 merupakan Objek Sengketa perkara Tata Usaha Negara (TUN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9

Halaman 3 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



(2) Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berkedudukan di ibukota propinsi, dan daerah hukumnya meliputi wilayah propinsi. ”

“ *Pasal 47*

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ”

“ *Pasal 50*

Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama. ”

Maka SHM 231 telah memenuhi unsur sebagai Objek Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* dengan alasan sebagai berikut:

Kongkrit:

Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak dan dibuat secara tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang telah dilakukan atau terdapat didalamnya;

Individual:

Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah mengatur, memuat atau ditujukan kepada seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum;

Final:

Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat bersifat definitif sehingga menimbulkan sebab-akibat hukum yang merugikan Penggugat.

Bahwa Penggugat telah menempuh Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 1 ayat (7) yaitu dengan mengajukan Surat Permohonan Keterangan, Konfirmasi dan/atau Klarifikasi kepada

Halaman 5 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Tergugat atas terbitnya SHM 231 berdasarkan Surat Nomor 001/Letter/05-2024 tertanggal 02 Mei 2024, namun permohonan Penggugat ditanggapi atau dijawab dengan penolakan permohonan sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 2959/32.75.100.HP.02.01/V/2024 tertanggal 14 Mei 2024 sehingga Penggugat memberikan tanggapan atas surat dari Tergugat tersebut berdasarkan Surat Nomor 002/Letter/05-2024 tertanggal 19 Juni 2024 dan sampai dengan gugatan Penggugat ini diajukan, Tergugat belum memberikan tanggapan atau jawaban kembali.

Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 2, disebutkan bahwa Pengadilan berwenang untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.

Bahwa kemudian kedudukan Tergugat dan SHM 231 juga berada di wilayah Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang dan bertugas untuk memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* sebagaimana lampiran Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor : 02.PK.02.TH 1991 tanggal 14 Februari 1991.

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa faktanya Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seluas 2.610 m² (duaribu enamratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Caman Utara I RT002/RW006, Kelurahan/Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17229 dan 17230 atas nama SAFRIL (*in casu* Penggugat);

Halaman 6 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi :

“(1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.....”

Bahwa kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah seluas 2.610 m² (duaribu enamratus sepuluh meter persegi) tersebut juga dibuktikan dengan adanya pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB-P2) dengan NOP 32.75.060.002 010-0130.0 (SHM 17229) pada tanggal 11 Maret 2022 dan NOP 32.75.060.002 010-0132.0 (SHM 17230) pada tanggal 14 Maret 2022 kepada Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi atas utang Pajak Bumi Bangunan SHM 17229 dan 17230, sehingga apabila merujuk pada Pasal 1 Angka 33 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2000 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2001 yang berbunyi:

“Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan”.

Pembayaran PBB-P2 tersebut membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah tersebut;

Bahwa pada tanggal 15 Desember 2023, ternyata terdapat SHM 231 yang diterbitkan oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat seluas 1.360 m² (seribu tigaratus enampuluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17230 sehingga timbul **tumpang tindih terkait hak atas tanah;**

Halaman 7 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Bahwa **Hak dan Kepentingan Hukum Penggugat selaku pemilik hak atas tanah telah dirugikan oleh Tergugat atas terbitnya SHM 231 di atas tanah milik Penggugat.**

Bahwa SHM 231 yang diterbitkan oleh Tergugat menimbulkan akibat hukum kepada Penggugat yaitu **Penggugat mengalami kerugian karena adanya ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah milik Penggugat**, maka jelas hubungan sebab akibat dalam perkara *a quo* menimbulkan sengketa Tata Usaha Negara dan Penggugat dapat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) ke Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan TUN *jo.* Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN yang 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 perundang-undangan yang berlaku”.

“

Pasal 53

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

IV. TENGGAT WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

Bahwa SHM 231 diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 05 September 1975;

Halaman 8 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Bahwa pada tanggal 15 Desember 2023, diketahui oleh Penggugat bahwa SHM 231 telah terbit diatas tanah milik Penggugat dan Penggugat mengetahui keberadaan SHM 231 tersebut melalui proses permintaan keterangan oleh pihak kepolisian kepada Penggugat selaku Saksi Terlapor berdasarkan Laporan Polisi LP/B/5282/IX/2023/SPKT/POLDA METRO JAYA tertanggal 05 September 2023 dan Surat Undangan Klarifikasi Nomor B/28447/XII/RES.1.9./2023/Ditreskrimum tertanggal 13 Desember 2023;

Bahwa Penggugat telah menempuh Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 1 ayat (7) yaitu dengan mengajukan Surat Permohonan Keterangan, Konfirmasi dan/atau Klarifikasi kepada Tergugat atas terbitnya SHM 231 berdasarkan Surat Nomor 001/Letter/05-2024 tertanggal 02 Mei 2024, namun permohonan Penggugat ditanggapi atau dijawab dengan penolakan permohonan sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 2959/32.75.100.HP.02.01/V/2024 tertanggal 14 Mei 2024 sehingga Penggugat memberikan tanggapan atas surat dari Tergugat tersebut berdasarkan Surat Nomor 002/Letter/05-2024 tertanggal 19 Juni 2024 dan sampai dengan gugatan Penggugat ini diajukan, Tergugat belum memberikan tanggapan atau jawaban kembali;

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Bandung tertanggal 27 Juni 2024;

Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

Halaman 9 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



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

Bahwa kemudian dikaitkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka 5 mengenai Tenggang Waktu (Pasal 55 tentang Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) pada angka 3 disebutkan bahwa:

*“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka **Pasal 55 dihitug secara Kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya di rugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara mengetahui adanya keputusan tersebut**”.*

Bahwa kemudian dikaitkan juga dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 5 ayat (1) berbunyi:

“(1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.”

Bahwa oleh karena SHM 231 diketahui oleh Penggugat tertanggal **15 Desember 2023** dan Upaya Administratif telah ditempuh oleh Penggugat dan tidak mendapatkan tanggapan atau jawaban oleh Tergugat berdasarkan Surat Nomor Nomor 002/Letter/05-2024 tertanggal **19 Juni 2024**, maka Gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* **masih dalam tenggang waktunya (90 hari)** sebagaimana diatur oleh ketentuan hukum yang berlaku tentang



tenggang waktu pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) ke Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN).

V. ALASAN GUGATAN PENGGUGAT

Bahwa dengan terbitnya SHM 231 yang telah merugikan hak-hak dan kepentingan penggugat, maka yang menjadi **dasar dan alasan Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) adalah sebagai berikut:**

1. Bahwa diketahui penerbitan SHM 231 terdapat cacat hukum administrasi karena adanya ketidaksesuaian letak objek tanah antara AJB No.599/Bks.1975 (AJB SHM 231) dengan SHM 231 dan rentang waktu penerbitan AJB No.599/Bks.1975 dengan SHM 231 yang tidak sejalan dalam waktu sebagaimana mestinya yakni sebagai berikut :

Batas Objek Tanah berdasarkan SHM Nomor 231:

Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Timur : M No.232
Sebelah Selatan : Saluran
Sebelah Barat : M No.230

Batas Objek Tanah berdasarkan AJB Nomor 590/BKS/1975:

Sebelah Utara : Rencana Jalan
Sebelah Timur : Pecahannya
Sebelah Selatan : Selokan air
Sebelah Barat : M. No.171

Waktu Penerbitan SHM 231:

Tanggal Pendaftaran hak atas tanah : 01 September 1975 (01-09-1975) Tanggal Pengeluaran Sertifikat : 05 September 1975 (05-09-1975)

Waktu Pembuatan AJB Nomor 590/BKS/1975:

Tanggal Pembuatan Akta : 05 September 1975 (05-09-1975)



yang telah dilakukan oleh Tergugat;

Bahwa terbitnya SHM Nomor 231 juga **bertentangan dengan prinsip kepastian hukum** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi:

“(1) **Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah** diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 jo. Pasal 31 ayat (1) jo. Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi:

“
Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. **untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah**, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Halaman 12 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



“ Pasal 31

(1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.....”

“ Pasal 32

(1) 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...”

Terbitnya SHM 231 menjadikan tidak terjaminnya kepastian hukum hak atas tanah milik Penggugat yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) 17230;

2. Bahwa, rentang waktu penerbitan SHM Nomor 231 tidak terjadi dalam kurun waktu sebagaimana mestinya yaitu pembuatan AJB No. 599/BKs 1975 dilakukan pada tanggal sesudah tanaggal pendaftaran SHM 231 sehingga jelas dan nyata adanya cacat hukum administrasi yang telah dilakukan oleh Tergugat ;

3. Bahwa, terbitnya SHM Nomor 231 juga bertentangan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria berbunyi :

“ (1) **Untuk** menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah ;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah peralihan hak-hak tersebut ;

Halaman 13 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat “

Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 jo Pasal 31 ayat (1) Jo Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi :

“ Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan :

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

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

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan “

“ Pasal 31

(1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah .. “

“ Pasal 32

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesua dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ...”

4. Bahwa oleh karena adanya tumpang tindih hak atas tanah, ketidaksesuaian letak objek tanah dan ketidaksesuaian kurun waktu



penerbitan SHM 231, serta adanya kesalahan penerapan peraturan peraturan perundang-undangan sebagaimana uraian tersebut diatas, maka jelas dan nyata **telah terjadi cacat hukum administrasi sehingga SHM 231 harus dibatalkan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berbunyi:

"Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:

- *kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;*
- *kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;*
- *kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;*
- *kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;*
- **kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;**
- *kesalahan subjek hak;*
- **kesalahan objek hak;**
- *kesalahan jenis hak;*
- **tumpang tindih hak atas tanah;**
- *tumpang tindih dengan kawasan hutan;*
- *kesalahan penetapan konsolidasi tanah;*
- *kesalahan penegasan tanah objek landreform;*
- *kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;*
- *kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;*

Halaman 15 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



- terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.”

5. Bahwa kemudian sdr. Drs. H. A. Sunarko P.H. selaku Kepala Pendaftaran Tanah Kantor Agraria Bekasi yang menerbitkan SHM 231 saat itu telah bersaksi dalam perkara Pidana Nomor 122/Pid.B/2007PN.Jkt.Tim dan menyatakan bahwa masa jabatannya mulai dari tahun 1968 sampai dengan 1974. Berkaitan dengan hal tersebut, Penggugat telah mengirimkan surat untuk meminta keterangan, informasi dan/atau klarifikasi terkait masa jabatan sdr. Drs. H. A. Sunarko P.H. sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor: 001/Letter/05-2024 dan Surat Nomor: 002/Letter/05-2024 kepada Tergugat, namun belum ada jawaban yang dapat memberikan klarifikasi kepada Penggugat mengenai masa jabatan sdr. Drs. H. A. Sunarko P.H., **sehingga Penggugat patut menduga penandatanganan SHM 231 di luar daripada kapasitas jabatan sdr. Drs. H. A. Sunarko P.H. karena masa jabatannya yang telah selesai (1968 sampai dengan 1974) sedangkan SHM 231 diterbitkan pada tanggal 05 September 1975, yang akhirnya mengakibatkan pendaftaran SHM 231 juga cacat hukum administrasi;**

6. Bahwa SHM 231 yang diterbitkan oleh Tergugat jelas dan nyata telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku

Halaman 16 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas sehingga **juga melanggar ketentuan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tentang asas – asas umum pemerintahan yang baik**, yakni:

Asas kepastian hukum

Asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang – undangan, kepatutan, keajeggan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Namun dengan diterbitkannya SHM 231, menjadikan tidak adanya kepastian hukum hak atas tanah milik Penggugat yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) 17230.

Asas kecermatan

Asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan/tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan atau pelaksanaan keputusan itu yang sudah dipersiapkan dengan cermat dan teliti sebelum keputusan itu dilakukan.

Namun dengan diterbitkannya SHM 231, menjadikan jelas dan nyata adanya cacat hukum administrasi karena letak objek tanah dalam SHM 231 dengan letak objek tanah dalam AJB No.599/Bks.1975 terdapat ketidaksesuaian.

Asas tidak menyalahgunakan kewenangan

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



Namun karena belum adanya ada jawaban yang dapat memberikan klarifikasi kepada Penggugat mengenai masa jabatan sdr. Drs. H. A. Sunarko P.H sebagai Kepala Pendaftaran Tanah Kantor Agraria Bekasi (1968 sampai dengan 1974) sedangkan SHM 231 diterbitkan pada tanggal 05 September 1975, maka patut diduga SHM 231 cacat hukum administrasi karena ditandatangani oleh pejabat yang yang tidak memiliki hak atau kewenangan.

Oleh karena SHM 231 diterbitkan tanpa mengacu kepada Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sehingga timbul perbuatan Tergugat yang sewenang – wenang dan atau menyalahgunakan jabatan/kedudukan dan kekuasaannya dan atau telah melampaui kewenangannya, maka **terbitnya SHM 231 harus dinyatakan tidak sah dan sudah sepatutnya dicabut;**

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Penggugat tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) **Penggugat telah memenuhi alasan - alasan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) Undang – Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu **bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;**
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah **menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;**
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah



mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.”;

VI. PETITUM PENGGUGAT

Bahwa berdasarkan seluruh rangkaian uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Cq. Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. **Menyatakan batal atau tidak sah** Sertifikat Nomor 231 yang terletak di Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor 1086/1975 yang diterbitkan tanggal 05 September 1975 seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) Atas Nama Dr. BOB SUSDITO MUDIJO DAMAR;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Nomor 231 yang terletak di Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor 1086/1975 yang diterbitkan tanggal 05 September 1975 seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) Atas Nama Dr. BOB SUSDITO MUDIJO DAMAR;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat mengajukan Jawaban tanggal 25 Juli 2024, yang diajukan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 25 Juli 2024, yang isinya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 19 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat halaman 3, Penggugat mendalilkan "Bahwa Penggugat telah menempuh Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi Pasa 1 ayat (7) yaitu dengan mengajukan Surat Permohonan Keterangan, Konfirmasi dan/atau Klarifikasi kepada Tergugat atas terbitnya SHM 231 berdasarkan Surat Nomor 001/Letter105-2024 tertanggal 02 Mei 2024, namun permohonan Penggugat ditanggapi atau dijawab dengan penolakan permohonan sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 2959/32.75.100.HP.02.01/2024 tertanggal 14 Mei 2024 sehingga Penggugat memberikan tanggapan atas surat dari Tergugat tersebut berdasarkan Surat Nomor 002/Letter05-2024 tertanggal 19 Juni 2024 dan sampai dengan gugatan Penggugat ini diajukan, Tergugat belum memberikan tanggapan atau jawaban kembali."

a. Bahwa dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, adalah keliru dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa ketentuan dalam Pasal 75 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 77 ayat (1) Jo. Pasal 78 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, mengatur sebagai berikut :

Pasal 75 :

Halaman 20 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



(1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan :

(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

- a. Keberatan; dan
- b. Banding

Pasal 77 :

(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan.

Pasal 78 :

(1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari sejak keputusan upaya keberatan diterima.

2) Bahwa ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) PERMA Nomor 2 Tahun 2019, mensyaratkan sebagai berikut :

Pasal 2 :

(2) Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili Sengketa Tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa

Halaman 21 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Administrasi pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif.

- 3) Selanjutnya ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (Perma 6/2018), mengatur sebagai berikut :

Pasal 2 ayat (1) :

Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.

- b. Mencermati Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif sebagaimana pasal 1 ayat (7) berbunyi :

Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan Keputusan dan atau tindakan yang merugikan.

Bahwa berdasarkan uraian diatas mengenai Upaya Administrasi telah diatur didalam Pasal 75 jo. Pasal 77 jo. Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

- c. Mencermati ketentuan dalam Pasal 75 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 77 ayat (1) jo. Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, secara terang menjelaskan upaya administratif berupa keberatan dan banding administratif bersifat kumulatif sehingga langkah-langkah hukum haruslah dilakukan terlebih dahulu sebelum mengajukan

Halaman 22 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara;

d. Bahwa terkait upaya administrasi yang penggugat dalilkan dengan *Surat Permohonan Keterangan, Konfirmasi dan atau Klarifikasi kepada Tergugat atas terbitnya SHM 231 berdasarkan Surat Nomor 001/Letter/05-2024 tertanggal 02 Mei 2024 dan Surat Nomor 002/Letter/2024 tanggal 19 Juni 2024* bukanlah upaya administratif yang dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014, dimana yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut adalah berupa surat keberatan atas penerbitan suatu keputusan tata usaha negara, sedangkan yang diajukan oleh Penggugat adalah permohonan klarifikasi yang mana surat keberatan dan permohonan Klarifikasi adalah hal yang berbeda makna dan tujuannya, sehingga dengan demikian Para Penggugat dianggap belum melakukan upaya administratif sebagaimana ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 77 ayat (1) jo. Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014

e. Bahwa dengan demikian Penggugat belum melakukan upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 78 ayat (1) Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi terlalu dini atau *premature*.

f. Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena Gugatan Penggugat *premature*, maka dengan mempedomani serta mengingat sifat kumulatif upaya administratif sebagaimana diatur ketentuan Pasal 77 jo. Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, jo. Pasal 2 ayat (1) Perma 2 tahun 2019 jo. Pasal 2 Perma 6 tahun 2018, secara yuridis

Halaman 23 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



beralasan dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. Tentang gugatan kadaluwarsa (melampaui tenggang waktu untuk mengajukan gugatan).

Bahwa gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan di dalam positanya pada halaman 5 Romawi IV sebagai berikut :

"Bahwa pada tanggal 15 Desember 2023 diketahui oleh Penggugat bahwa SHM 231 telah terbit diatas tanah milik Penggugat mengetahui keberadaan SHM 231 tersebut melalui proses permintaan keterangan oleh pihak kepolisian kepada Penggugat selaku Saksi Terlapor berdasarkan Laporan Polisi LP/B/5282/IX/2023/SPKT/POLDA METRO JAYA tertanggal 05 September 2023 dan Surat Undangan Klarifikasi Nomor B/28447/XII/RES.1.9/20023/Ditreskrimum tertanggal 13 Desember 2023"

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Tergugat mendalilkan sebagai berikut:

- a. Sebagaimana hal tersebut di atas Penggugat telah menghilangkan fakta bahwa Penggugat telah mengetahui objek Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna sejak tanggal 21 Juni 2023 sebagaimana Laporan Kepolisian Nomor LP/B/3549/VI/2023/SPKT/POLDA METRO JAYA tanggal 21 Juni 2023 dimana Laporan Kepolisian tersebut dilaporkan oleh Sdr. Safril (Penggugat) kemudian permintaan undangan klarifikasi kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Tergugat) sebagaimana Surat Polri Daerah Metro Jaya Direktorat

Halaman 24 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Reserse Kriminal Umum Nomor

B/15646/VI/RES.1.2/2023/Ditreskrim tanggal 27 Juni 2023 perihal menghadirkan salah satu pegawai untuk didengar keterangan sebagai saksi berkaitan Sertipikat Hak Milik Nomor 17229 dan 17230 Kelurahan Jakasampurna atas nama Sdr. Safril (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 231/Jakasampurna atas nama Bob Susdito Mudijo Damar.

b. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif :

Pasal 5

- 1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/ atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.
- 2) Pihak ketiga yang 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.

c. Berdasarkan uraian di atas Tergugat mendalilkan bahwa tenggang waktu 90 hari sejak Penggugat mengetahui Keputusan Tata Usaha sebagaimana Pasal 5 ayat 2 (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka Penggugat telah melampui tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud dengan

Halaman 25 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



penjelasan sebagaimana huruf a di atas, Memperhatikan hal tersebut dengan ini Tergugat memohon dan atau meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 86/G/2024/PTUN.BDG untuk menyatakan gugatan ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

4. Gugatan Penggugat mengandung kekacauan dan Ketidakjelasan (*Obscuur Libel*) Dalam Penentuan Waktu Upaya Administratif

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada Romawi IV halaman 5 dan 6 mendalilkan sebagai berikut :

"Bahwa oleh Karena SHM 231 diketahui oleh Penggugat tertanggal 15 Desember 2023 dan Upaya Administrasi telah ditempuh oleh Penggugat dan tidak mendapatkan tanggapan atau jawaban oleh Tergugat berdasarkan Surat Nomor Nomor 002/Letter/05-2024 tertanggal 19 Juni 2024, maka Gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara a quo masih dalam tenggang waktunya (90 hari) sebagaimana diatur oleh ketentuan hukum yang berlaku tentang pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) ke Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN)."

Selanjutnya di dalam gugatan lainnya mendalilkan :

".....Penggugat telah menempuh Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi Pasal 1 ayat (7) yaitu dengan mengajukan Surat Permohonan Keterangan, Konfirmasi dan/atau Klarifikasi kepada Tergugat atas terbitnya SHM 231 berdasarkan Surat Nomor 001/Letter/05-2024 tertanggal 02 Mei 2024....."

Halaman 26 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Berdasarkan uraian di atas Tergugat mendalilkan sebagai berikut:

a. Bahwa disini Penggugat tidak dapat membedakan perbedaan antara upaya administratif sebagaimana dimaksud Pasal 75 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 77 ayat (1) jo. Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 dengan permohonan klarifikasi yang mana adalah hal yang berbeda makna dan tujuannya, sehingga dengan demikian Penggugat dianggap tidak pernah mengajukan upaya hukum keberatan.

b. Bahwa mengenai upaya keberatan atas diterbitkannya keputusan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 telah mengatur sebagai berikut :

(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam tenggang waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan.

(3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai permohonan keberatan.

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

(5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu

Halaman 27 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



sebagaimana dimaksud ayat (4) keberatan dianggap dikabulkan.

(6) Keberatan yang dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan.

(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

c. Bahwa dengan mengacu pada ketentuan dalam ayat (1) dan (4) Pasal 77 Undang-Undang 30 Tahun 2014, maka perhitungan mengenai tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak lewatnya waktu 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tidak diberikan tanggapan surat keberatan Penggugat oleh Tergugat.

d. Bahwa sebagaimana hal tersebut di atas, Penggugat dianggap tidak mengajukan upaya keberatan atas sertipikat objek perkara *a quo* kepada Tergugat.

e. Bahwa jelas dan nyata hal tersebut menunjukkan kebingungan Penggugat sendiri terkait upaya keberatan sehingga berakibat hukum menimbulkan ketidakjelasan (*obscur libel*) dalam perhitungan tenggang waktu 90 hari dalam pengajuan gugatan Penggugat.

f. Berdasarkan uraian tersebut di atas, menunjukkan bahwa dasar gugatan (*fundamentum petendi*) Penggugat tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan. Dengan demikian Tergugat memohon kepada kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan

Halaman 28 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan
Penggugat tidak dapat diterima.

5. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa di dalam posita gugatannya Penggugat pada halaman 4
mendalilkan sebagai berikut:

*"Bahwa kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah seluas 2.610
m² (dua ribu enam ratus sepuluh meter persegi) tersebut juga
dibuktikan dengan adanya pembayaran Surat Pemberitahuan
Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan
Perkotaan (SPPT PBB-P2) dengan NOP 32.75.060.002 010-
0130.0 (SHM 17229) pada tanggal 11 Maret 2022 dan NOP
32.75.060.002 010-0132.0 (SHM 17230) pada tanggal 14 Maret
2022 kepada Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi atas utang
Bumi Bangunan SHM 17229 dan 17230, sehingga apabila
merujuk pada Pasal 1 Angka 33 Undang-Undang Nomor 1 Tahun
2002 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 35 Tahun
2000 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun
Anggaran 2001 yang berbunyi : Pajak Bumi dan Bangunan
Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2
adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai
dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan."*

Berdasarkan uraian dalil Penggugat di atas Tergugat mendalilkan
sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat telah mendaftarkan gugatannya di
Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 219/Pdt.G/2024/PN.Bks
yang didaftarkan pada tanggal 2 Mei 2024 dengan pihak Safril
selaku Penggugat melawan Hudy Suko Bektu Damar selaku
Tergugat I, Riyono selaku Tergugat II, Haris Subrata, S.T
selaku Tergugat III, Tati Sri Dwi Heriyanti selaku Tergugat IV,

Halaman 29 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



M. Firdaus Faisal selaku Tergugat V dan Kantor Pertanahan Kota Bekasi selaku Turut Tergugat.

b. Bahwa dengan Penggugat telah melakukan Upaya hukum melalui Peradilan Umum maka Penggugat telah berpendapat bahwa permasalahan ini merupakan permasalahan keperdataan.

c. Sebagaimana Posita Gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata yang terdaftar dengan Nomor Perkara 219/Pdt.G/2024/PN.Bks tanggal 2 Mei 2024 di Pengadilan Negeri Bekasi sebagai berikut:

1. Bahwa pada halaman 2 angka 2 mendalilkan *"Bahwa sertifikat hak milik **tergugat** tersebut diatas diterbitkan oleh pihak yang berwenang in casu TURUT TERGUGAT adalah sah menurut hukum sebagaimana ketentuan pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1)"*
2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada Halaman 3 angka 4 mendalilkan *"Bahwa kemudian PENGGUGAT dengan itikad baik telah memperingati TERGUGAT II, III, IV dan V untuk segera mengkosongkan/meninggalkan lokasi tanah milik PENGGUGAT karena telah memasuki, menempati, serta memanfaatkan lahan tanpa hak melalui Surat Somasi Nomor G-037/SOM/05-23 tertanggal 2023 namun sampai dengan gugatan ini diajukan, TERGUGAT II, III, IV dan V tidak mengindahkan surat somasi dari PENGGUGAT dengan alasan bahwa pemilik dari tanah milik PENGGUGAT adalah TERGUGAT I berdasarkan bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 231 seluas 650 m² atas nama Dr. Bob Susdito Mudijo Damar"*

Halaman 30 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



d. Berdasarkan uraian di atas Tergugat memberikan tanggapan bahwa Penggugat secara fisik tidak menguasai objek perkara serta sebagaimana dalil Penggugat di dalam gugatan perdata Nomor 219/Pdt.G/2024/PN.Bks tanggal 2 Mei 2024 di Pengadilan Negeri Bekasi mendalilkan bahwa Penggugat mengakui sertipikat yang dimiliki oleh Tergugat dalam hal ini Hudy Suko Bekt Damar yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 231/Jakasampurna dikuatkan sebagaimana uraian yang telah disebutkan sebelumnya oleh Tergugat pada huruf c angka 2.

e. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat mengakui bahwa tidak terdapat permasalahan terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna justru yang dipermasalahkan merupakan kepemilikan objek perkara hal ini menguatkan bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur keperdataan.

f. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, Nomor : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 dan Nomor : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang pada pokoknya berisi kaidah hukum sebagai berikut :

“Meskipun sengketa itu terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata”.

g. Bahwa sebagaimana tertuang dalam sikap resmi lembaga Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam surat

Halaman 31 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Wakil Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Februari 2020 Nomor 6/WK.MA.Y/II/ 2020 kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi Objek Sengketa di Lembaga Peradilan pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- 1) Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kewenangan prosedur dan substansi dalam penerbitan surat pemberian hak atas tanah dan/atau sertipikat hak atas tanah maka hal demikian menjadi wewenang Badan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa memutus dan menyelesaikannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Peradilan Tata Usaha Negara mengatur tentang kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dalam sistem peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;
- 2) Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan Umum;
- 3) Bahwa terhadap adanya putusan tata usaha negara yang bertentangan dengan putusan perdata terkait dengan masalah kepemilikan, maka putusan tata usaha negara mengacu pada putusan perdata.

h. Bahwa mencermati Posita Gugatan Penggugat serta yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa

Halaman 32 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara walaupun di dalam Petitum Gugatan Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo*, apabila terjadi sengketa maka ranah uji materiil terlebih dahulu harus menguji hak keperdataannya melalui Peradilan Umum, bukan secara serta merta mengesampingkan uji materiil terhadap *Beschikking* yang terbit di atas tanah objek sengketa.

i. Bahwa terkait uraian tersebut di atas mengingat perkara ini adalah sengketa kepemilikan bukan sengketa administrasi, sebagaimana dalil Penggugat, maka menjadi kewenangan absolut dari Peradilan Umum bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili dan memutusnya. Dengan demikian, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, dan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Bekasi.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal yang telah diakui secara tegas.
3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna atas nama Dr. Bob Susdito Mudijo Damar telah berpedoman dan sesuai dengan peraturan

Halaman 33 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



perundang-undangan yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

4. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat Romawi V tentang Alasan Gugatan Penggugat pada halaman 13 sampai dengan 6 alasan hukum sebagai berikut :

a) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 32 ayat 1, sehingga sangat tidak berdasar dalil Para Penggugat yang menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna cacat prosedur.

b) Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada Romawi V mendalilkan :

“Bahwa diketahui penerbitan SHM 231 terdapat cacat hukum administrasi karena adanya ketidaksesuaian letak objek tanah antara AJB No.599/Bks.1975 (AJB SHM 231) dengan SHM 231 dan rentang waktu penerbitan AJB No.599/Bks.1975 dengan SHM 231 yang tidak sejalan dalam waktu sebagaimana mestinya.....”

Berdasarkan hal tersebut di atas Tergugat mendalilkan sebagai berikut:

a. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Timur : M. No. 232

Sebelah Selatan : Saluran

Sebelah Barat : M. No. 230



Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 170 Kelurahan Jakasampurna, sehingga batas-batas objek bidang tanah telah disesuaikan dengan pecahannya.

b. Bahwa penerbitan Akta Jual Beli Nomor 599/Bks 1975 tanggal 5 September 1975 diterbitkan oleh M. Hasan Sukawerdaja selaku Kepala Kecamatan Bekasi antara Penjual H. Koentohadi dengan Pembeli Dr. Bob Susdito Mudijo Damar berdasarkan tanah milik Sertipikat Hak Milik Nomor 170 Kelurahan Jakasampurna, sehingga memperhatikan hal tersebut sudah sepatutnya batas-batas objek bidang tanah yang tertera pada Akta Jual Beli Nomor 599/Bks 1975 tanggal 5 September 1975 disesuaikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 170 Kelurahan Jakasampurna, dengan batas batas:

Sebelah Utara : Rencana Jalan

Sebelah Timur : Pecahannya

Sebelah Selatan : Selokan air

Sebelah Barat : M. No. 171

Bahwa memperhatikan dalil-dalil Penggugat sangat keliru tidak beralasan menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna merupakan cacat prosedur.

c) Sebagaimana ketentuan Perundang-undangan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 32

Halaman 35 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



1) Jika suatu peralihan hak mengakibatkan pemisahan tanah yang bersangkutan, maka buku tanahnya diganti dengan buku-tanah tanah yang lain, sehingga setiap kesatuan tanah terdaftar dalam satu buku-tanah.

2) Atas permintaan yang berhak, dari beberapa bidang tanah yang bergandengan dapat dibuat satu buku-tanah baru untuk menggantikan buku-tanah-tanah yang bersangkutan dengan tanah.

3) Di dalam hal yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini sertifikat atau sertifikat-sertifikat yang bersangkutan ditahan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan kepada yang berhak diberikan sertifikat baru untuk tiap-tiap kesatuan tanah.

d) Bahwa memperhatikan ketentuan dan peraturan yang telah disebutkan pada huruf c sebagaimana dalil Penggugat pada posita gugatan "*Bahwa rentang waktu penerbitan SHM Nomor 231 tidak terjadi dalam kurun waktu sebagaimana mestinya yaitu pembuatan AJB No. 599/Bks.1975 dilakukan pada tanggal sesudah tanggal pendaftaran SHM 231 sehingga jelas dan nyata adanya cacat hukum administrasi yang telah dilakukan oleh Tergugat;*" hal tersebut dapat disampaikan bahwa sebagaimana data pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna pada tanggal 1 September 1975 merupakan permohonan terhadap proses pemecahan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 170 Kelurahan Jaksampurna, sehingga berdasarkan ketentuan dan peraturan dan perundangan-undangan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dilakukan proses pemisahan objek bidang tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 170 Kelurahan Jakasampurna setelah dalam prosesnya dapat dilakukan

Halaman 36 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



permohonan peralihan hak sebagaimana Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961. Berdasarkan hal tersebut penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna dan penerbitan Akta Jual Beli Nomor 599/Bks 1975 tanggal 5 September 1975 diterbitkan oleh M. Hasan Sukawerdaja selaku Kepala Kecamatan Bekasi diterbitkan pada tanggal yang sama. Berdasarkan uraian tersebut maka dalil-dalil Penggugat terhadap alasan gugatan Penggugat dapat dibantahkan dan tidak beralasan dengan mendalilkan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna cacat administrasi.

e) Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita Gugatan pada halaman 8 angka 5 sebagai berikut:

“Bahwa kemudian sdr. Drs. H. A Sunarko P.H selaku kepala Pendaftaran Tanah Kantor Agraria yang menerbitkan SHM 231 saat itu telah bersaksi dalam perkara Pidana Nomor 122/Pid.B/2007PN.Jkt.Tim dan menyatakan bahwa masa jabatannya mulai dari tahun 1968 sampai dengan 1974. Berkaitan dengan hal tersebut, Penggugat telah mengirim surat untuk meminta keterangan, informasi dan/atau klarifikasi terkait masa jabatan sdr. Drs. H. A Sunarko P.H.....”

Berdasarkan dalil Penggugat di atas Tergugat memberikan tanggapan bahwa Sdr. Soenarko Ph.B.A pada saat diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna saat itu bukan lagi menjabat selaku Kepala Seksi Pendaftaran melainkan telah menjabat selaku Kepala Sub Direktorat Agraria atau saat ini dikenal sebagai Kepala Kantor Pertanahan sehingga dalil Penggugat sangat tidak beralasan dengan mendalilkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik

Halaman 37 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna terdapat adanya cacat administrasi.

f) Bahwa memperhatikan uraian tersebut di atas dengan ini Tergugat memohon dan atau meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 86/G/2024/PTUN.BDG untuk menyatakan gugatan ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

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

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Bahwa, atas Jawaban, yang diajukan Tergugat Penggugat telah dibantahnya dengan mengajukan Replik secara tertulis tanggal 1 Agustus 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 1 Agustus 2024 dan atas Replik tersebut, pihak Tergugat telah membantahnya dengan mengajukan Duplik tertulis tanggal 9 Agustus 2024 yang disampaikan

Halaman 38 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 9 Agustus 2024 sedangkan adapun Replik Penggugat Duplik Tergugat tersebut selengkapnya menunjuk/terlampir pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli, sesuai fotokopi, dan sesuai salinan di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P-1 sampai dengan P-17, dengan perincian sebagai berikut :

Bukti P-1	:	- Foto kopi Sertipikat Hak Miik (SHM) 17229 atas nama Safril yang terletak di Kelurahan Jakarsampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat (foto-kopi sesuai dengan asli) ;
Bukti P-2	:	- Foto kopi Sertipikat Hak Miik (SHM) 17230 atas nama Safril yang terletak di Kleurahan Jakarsampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat (foto-kopi sesuai dengan asli) ;
Bukti P-3	:	- Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dengan Nomor Objek Pajak 32.75.060.002.010-0130.0 dengan Nama Wajib Pajak pada objek pajak Safril dengan pajak terutang 5 (lima) tahun terakhir 2017-2021, (foto-kopi sesuai dengan scane) ;
Bukti P-4	:	- Foto kopi SPPT/Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dengan Nomor Objek Pajak 32.75.060.002.010-0132.0 dengan Nama Wajib Pajak pada objek pajak Safril dengan pajak terutang 5 (lima) tahun terkahir 2017-2021, (foto-kopi sesuai dengan scane) ;
Bukti P-5	:	- Foto kopi Sertipikat Hak Miik (SHM) 231 atas nama Dr. BOB SUSDITO MUDIJO DAMAR, yang terletak di Kelurahan Jakarsampurna, Kecamatan Bekasi Barat,



		Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat yang diterbitkan oleh Tergugat (foto-kopi sesuai dengan foto-kopinya) ;
Bukti P-6	:	- Foto kopi Akta Jual Beli Nomor 590/BKS/1975 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Bekasi tertanggal 05 September 1975; (foto-kopi sesuai dengan foto-kopinya) ;
Bukti P-7	:	- Foto kopi Surat Permohonan Keterangan Konfirmasi dan/atau Klarifikasi Nomor 001/Letter/05-2024 tertanggal 02 Mei 2024, (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;
Bukti P-8	:	- Foto kopi Surat Tanggapan dari BPN Nomor 2959/32.75.100.HP.02.01/V/2024, tertanggal 14 Mei 2024, , (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;
Bukti P-9	:	- Foto kopi Surat Tanggapan Kepada BPN Nomor 002/Letter/05-2024, tertanggal 19 Juni 2024 , , (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;
Bukti P-10	:	- Foto kopi Surat Tanggapan dari BPN Nomor 4085/100.32.75.AT.02.02/VII/2024, tertanggal 11 Juli 2024 , , (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;
Bukti P- 11	:	- Foto kopi Surat Undangan Klarifikasi Nomor B/2844/VII/RES.1.9./2023/Ditreskrimum tertanggal 13 Desember 2023, (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;
Bukti P- 12	:	- Foto kopi Putusan Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim hal. 16. , (foto-kopi sesuai dengan foto kopinya) ;
Bukti P-13	:	- Foto kopi Akta Jual Beli No. 310/AG-240/H/1987 tertanggal 26 Maret 1987 yang dibuat dihadapan Herry Koesaeri S.BA., selaku Kepala Wilayah Kecamatan Bekasi Selatan, (foto-kopi sesuai dengan scane) ;
Bukti P-14	:	- Foto kopi Surat Keterangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ashari, S.T., MM No. 11/PPATS/2021 tertanggal 22 Oktober 2021, / (foto-kopi sesuai dengan scane) ;
Bukti P-15	:	- Foto kopi Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nomor 279/Rm/73 Buku Penetapan Huruf C No. 3

Halaman 40 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



		tertanggal 20 April 1973, (foto-kopi sesuai dengan scane) ;
Bukti P-16	:	- Foto kopi Peta Bidang Tanah dengan Nomor Berkas 54727/2022, (foto-kopi sesuai dengan scane) ;
Bukti P-17	:	- Foto kopi Peta Lokasi Peta Bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) 00231 yang terletak di Desa/Kelurahan Jakasampurna Wilayah Kantor Pertanahan Kota Bekasi, (foto-kopi sesuai dengan scane) ;

Bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup dan dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau foto kopinya di persidangan, dengan diberi tanda Bukti T- 1 sampai dengan T- 10, yang rinciannya pada pokoknya sebagai berikut :

Bukti T-1	:	- Foto kopi Surat undangan klarifikasi dari Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor B/15646/VI/RES.1.2/2023/Dittrekrimum tanggal 27 Juni 2023, (foto-kopi sesuai dengan asli) ;
Bukti T-2	:	- Foto kopi Buku Tanah Hak Milik 231/Jakasampurna, Surat Ukur Nomor 1086/1975, , (foto-kopi sesuai dengan asli) ;
Bukti T-3	:	- Foto kopi Peta Situasi No. 923/BPN/1995 tanggal 20-11-1995 yang menjelaskan mengenai letak tepat tanah (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;
Bukti T-4	:	- Foto kopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor 5717/32.75.100.HP.02.01/XII/2023 tanggal 20 Desember 2023, (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;
Bukti T-5	:	- Foto kopi Surat dari Kelurahan Jakasampurna Nomor 593/29/KIJKsp.Pemrantibum/I/2024 tanggal 19 Januari 2024, (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;
Bukti T-6	:	- Foto kopi Surat dari Hirza Arafatul Lama'ah, S.H., tanggal 01 Februari 2024, (foto-kopi sesuai dengan scane) ;
Bukti T-7	:	- Foto kopi Surat dari Polri Daerah Metropolitan Jakarta Raya Reserse Kriminal Umum Nomor



		B/3039/V/RES.1.9/2024/Ditreskrimum, tanggal 30 Mei 2024, (foto-kopi sesuai dengan foto kopinya) ;
Bukti T-8	:	- Foto kopi Surat Tugas Nomor 25/ST.32.75.200/SP/VI/2024, tanggal 12 Juni 2024, ; (foto-kopi sesuai dengan foto kopinya) ;
Bukti T-9	:	- Foto kopi laporan Hasil Peninjauan Lapangan Nomor 20/LH/PK-32.75.200/SP/VI/2024, tanggal 27-07-2024, (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;
Bukti T-10	:	- Foto kopi Akta Jual Beli Nomor 599/Bks.1975 tanggal 5-9-1975, (foto-kopi sesuai dengan aslinya) ;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya dan Replik Penggugat serta alat bukti surata, Penggugat telah mengajukan permohonan Pemeriksaan Setempat, dan Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin tanggal 02 September 2024, Pukul 10.00 WIB, yang isinya tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat g selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta dalam persidangan sengketa *in litis*, bernama masing-masing **Mohammad Alwi dan Raisan**, Saksi-saksi fakta tersebut telah masing-masing disumpah menurut agama (Islam) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Mohammad Alwi, yang pada pokoknya menerangkan berikut ini :

- Bahwa, saksi membenarkan yang menjual Tanah yang di Jalan Caman Utara Bekasi Barat kepada Penggugat ;
- Bahwa, saksi mengatakan dengan menunjukan Akta atas nama saya kemudian transaksi dengan Pak Safri terjadi dengan 2 buku Akta nomor 44 dan 45 pada Tahun 1996 ;
- Bahwa, saksi mengatakan transaksinya jual beli dilakukan di Kantor Kelurahan pada saat dan langsung saya buat Akta

Halaman 42 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



nya kemudian dari pihak Kelurahan menghubungkan Pak Safril untuk menyelesaikan Akta tersebut ;

- Bahwa, saksi mengatakan bahwa asal tanah itu dari Girik letter C atas nama Dimung Bin Kontel, yang dulunya dibeli oleh orang tua saksi pada tahun 1987 ;
- Bahwa, saksi mengatakan telah menjual kepada Safril (Penggugat) pada Tahun 1996, dengan 2 Akta dengan luas masing-masing 1250 M2 dan 1360 M2;
- Bahwa, pada saat melakukan Jual Beli itu tanah di kuasai oleh pihak Penjual dengan batas-batas sebelah Selatan saat itu ada jalan swadaya, Sebelah Timur pecahannya, Sebelah Barat juga Utara juga sisa dengan pecahannya yang sudah dijual ke Pak Safril dan ada batas alami yang berupa pohon mahoni ;
- Bahwa, saksi menerangkan sejak saya beli sampai dengan saya melakukan penjualan itu saya memang antara saya dengan pembeli masing-masing ada kesibukan ke luar ke kota sejak tahun 2000 ada rencana pengurusan sertipikat;
- Bahwa, saksi agak kaget karena di tanah itu ada bangunan kemudian adanya Triono menempati di situ

2. Raison ;

- Bahwa, saksi bertempat tinggal dekat lokasi tanah terkait degan objek sengketa ;
- Bahwa, saksi menerangkan mengenal dengan Pak Safril sebagai Penggugat pada saat transaksi tanah ;
- Bahwa, saksi mengatakan tanah itu dulunya punya Bingu bin Kontel dan dijual kepada orangtuanya Pak Alwi sampai dengan beralih kepada Pak Safril ;
- Bahwa, dulu ditempat terkait dengan lokasi objek tanah itu belum ada jalan dan dulunya pesawahan ;
- Bahwa saksi mengatakan jalan baru ada sekitat tahun 2016 ;

Halaman 43 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



- Bahwa, saksi mengatakan Penggugat jarang ke tanah miliknya dan jika ke sana hanya lihat-lihat saja ;
- Bahwa, saksi mengetahui dulunya tanah itu milik Bingu Bin Kontel karena selain saksi orang sana anaknya Bingu Bin Kontel teman saya angon kebo ;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah

Bahwa, pihak Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksinya meskipun Pengadilan sudah cukup patut memberikan kesempatan kepada Tergugat akan tetapi hal itu tidak dipergunakannya;

Bahwa, Pengadilan telah melakukan pemanggilan secara patut kepada pihak ketiga dengan surat tercatat akan tetapi sampai dengan putusan ini dibacakan tidak ada yang hadir secara sah meskipun telah diberikan kesempatan secara patut;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 26 September 2024, sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya, isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dengan Putusan ini ;

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

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

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah: Sertifikat Nomor 231 yang terletak di Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor

Halaman 44 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



1086/1975 yang diterbitkan tanggal 05 September 1975 seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) Atas Nama Dr. BOB SUSBITO MUDIJO DAMAR; dan berdasarkan asas dominus litis demi kelengkapan identitas objek dan sesuai ejaan yang benar didasarkan pada bukti T-2, maka untuk selanjutnya objek sengketa disebut Sertipikat Hak Milik Nomor 231 yang terletak di Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor 1086/1975 yang diterbitkan tanggal 05 September 1975 seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) Atas Nama Dr. BOB SUSBITO MUDIJO DAMAR;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil calon pihak ketiga yang berkaitan dengan sertipikat hak milik objek sengketa atas nama Dr. Bob Susbito Mudijo Damar, namun sampai putusan *aquo* dibacakan, calon pihak ketiga tidak hadir sehingga dianggap tidak menggunakan hak untuk masuk sebagai pihak intervensi dalam rangka membela haknya meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan peraturan perundang-undangan;

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

Eksepsi

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut;

Halaman 45 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



- Eksepsi kewenangan/kompetensi absolut;
- Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur;
- Eksepsi Gugatan Penggugat Kadaluarasa;
- Eksepsi Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan 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;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat telah mengajukan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan, oleh karena untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut harus didukung dengan alat-alat bukti, maka Majelis Hakim baru dapat mempertimbangkan eksepsi tersebut bersama eksepsi lainnya dalam putusan akhir;

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut

1. Kewenangan/kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya tersebut mendalilkan permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara walaupun di dalam Petition Gugatan Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha



Negara Bandung untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa a quo, apabila terjadi sengketa maka ranah uji materiil terlebih dahulu harus menguji hak keperdataannya melalui Peradilan Umum, bukan secara serta merta mengesampingkan uji materiil terhadap Beschikking yang terbit di atas tanah objek sengketa.

Menimbang, bahwa kompetensi peradilan tata usaha negara haruslah mengacu pada objek sengketa apa yang digugat, apakah termasuk dalam kriteria objek sengketa yang dapat digugat di peradilan tata usaha negara atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu keputusan dapat atau tidak dijadikan objek sengketa di peradilan tata usaha negara, mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 9 UU PTUN dan Pasal 1 angka 7 jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UUAP);

Pasal 1 angka 9 UU PTUN:

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.

Pasal 1 angka 7 UUAP:

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

Pasal 87 UUAP:

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana

Halaman 47 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan tersebut, dapat disimpulkan suatu keputusan dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi pemerintahan, apabila memuat unsur-unsur sebagai berikut:

1. Suatu penetapan tertulis (juga mencakup tindakan faktual);
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya);
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (dan AUPB);
5. Bersifat konkret, individual, dan final (bersifat final dalam arti lebih luas);
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (juga keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum);
7. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian ketentuan hukum di atas dihubungkan dengan objek sengketa, diperoleh fakta hukum bahwa objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat (ic. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi) selaku pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pemberian hak milik (ic. objek



sengketa), yang bersifat konkret, individual, dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi subjek yang dituju dalam objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat objek sengketa *a quo* adalah tindakan pejabat administrasi/tata usaha negara sebagai wujud pelaksanaan kewenangan pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat mengenai kewenangan/kompetensi absolut dinyatakan tidak diterima;

2. Gugatan Penggugat Prematur dan gugatan kabur (*obscuur libel*) dalam penentuan waktu upaya administrasi;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada angka 2 dan 4 pada jawabannya menguraikan ekseps-eksepsi yang memuat substansi yang sama perihal upaya administrasi, maka Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya tersebut pada pokoknya mendalilkan Surat Permohonan Keterangan, Konfirmasi dan atau Klarifikasi kepada Tergugat atas terbitnya SHM 231 berdasarkan Surat Nomor 001/Letter/05-2024 tertanggal 02 Mei 2024 dan Surat Nomor 002/Letter/2024 tanggal 19 Juni 2024 bukanlah upaya administratif yang dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014, dimana yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut adalah berupa surat keberatan atas penerbitan suatu keputusan tata usaha negara, sedangkan yang diajukan oleh Penggugat adalah permohonan klarifikasi yang mana surat keberatan dan permohonan Klarifikasi adalah hal yang berbeda makna dan tujuannya, sehingga dengan demikian Para Penggugat dianggap belum melakukan upaya administratif sebagaimana ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 77 ayat (1) jo. Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;



Menimbang, lebih lanjut Tergugat juga mendalilkan Penggugat tidak dapat membedakan perbedaan antara upaya administratif sebagaimana dimaksud Pasal 75 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 77 ayat (1) jo. Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 dengan permohonan klarifikasi yang mana adalah hal yang berbeda makna dan tujuannya, sehingga dengan demikian Penggugat dianggap tidak pernah mengajukan upaya hukum keberatan;

Menimbang, bahwa ketentuan normatif upaya administrasi diuraikan sebagai berikut:

Pasal 75

- (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.
- (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. keberatan; dan
 - b. banding.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7, pada tanggal 2 Mei 2024, Penggugat telah mengajukan permohonan surat perihal keterangan, konfirmasi, dan/atau klarifikasi yang ditujukan kepada Tergugat sehubungan dengan adanya sertipikat hak milik objek sengketa yang terbit diatas bidang tanah seluas 2.610 m² yang diuraikan dalam sertipikat Penggugat, selain juga terdapat permohonan konfirmasi dan/atau klarifikasi terkait masa jabatan kepala pendaftaran tanah kantor agraria Bekasi pada saat penerbitan sertipikat hak milik objek sengketa, dimana terhadap permohonan tersebut, Tergugat telah menanggapi melalui suratnya tertanggal 14 Mei 2022 yang pada intinya menyampaikan hal-hal yang dimohonkan Penggugat merupakan informasi yang berkaitan dengan rahasia jabatan;

Halaman 50 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, suatu upaya administrasi itu tidak tidak mengacu dari bentuk formal, namun dari isi permohonan yang diajukan, dimana setelah Majelis Hakim mencermati surat yang diajukan Penggugat tersebut, maka diketahui substansi surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut merupakan keberatan atas suatu keberadaan produk hukum *in casu* sertipikat hak milik objek sengketa, dan keberatan atas masa jabatan pejabat yang berwenang pada saat penerbitan sertipikat hak milik objek sengketa yang hal tersebut menjadi bagian dari unsur terindikasi adanya cacat yuridis suatu produk hukum, dimana hal tersebut selaras dengan esensi upaya administrasi yang merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan yang harus ditempuh terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke Peradilan Administrasi (*ultimum remedium*), maka dengan demikian eksepsi Tergugat tentang gugatan prematur dan gugatan kabur (*obscur libel*) dalam penentuan waktu upaya administrasi adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

3. Gugatan Penggugat daluarsa

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan Penggugat telah menghilangkan fakta bahwa Penggugat telah mengetahui objek Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 231 Kelurahan Jakasampurna sejak tanggal 21 Juni 2023 sebagaimana Laporan Kepolisian Nomor LP/B/3549/VI/2023/SPKT/POLDA METRO JAYA tanggal 21 Juni 2023 dimana Laporan Kepolisian tersebut dilaporkan oleh Sdr. Safril (Penggugat) kemudian permintaan undangan klarifikasi kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Tergugat) sebagaimana Surat Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor B/15646/VI/RES.1.2/2023/Ditreskrimum tanggal 27 Juni 2023 perihal menghadirkan salah satu pegawai untuk didengar keterangan sebagai

Halaman 51 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



saksi berkaitan Sertipikat Hak Milik Nomor 17229 dan 17230 Kelurahan Jakasampurna atas nama Sdr. Safril (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 231/Jakasampurna atas nama Bob Susdito Mudijo Damar;

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan diatur dalam Pasal 55 UU PTUN yang menyebutkan: Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

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

Pasal 5;

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

ayat (2) : Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Pasal 1 angka 9 : Hari adalah hari kerja.

Menimbang, bahwa dalam alat bukti ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan sebagaimana yang terurai dalam duduk pertimbangan tersebut diatas kepada Tergugat terkait penerbitan objek sengketa berdasarkan Surat Permohonan Keterangan, Konfirmasi dan/atau Klarifikasi tertanggal 2 Mei 2024, yang kemudian dijawab oleh Tergugat melalui suratnya pada tanggal 14 Mei 2024, namun

Halaman 52 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



tidak terdapat upaya penyelesaiannya (vide Bukti P-7, P-8), dimana tujuan permohonan klarifikasi yang diajukan oleh Penggugat karena tidak mengetahui secara pasti keberadaan objek sengketa berdasarkan Laporan Kepolisian Nomor LP/B/3549/VI/2023/SPKT/POLDA METRO JAYA tanggal 21 Juni 2023 ;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa mengacu Pasal 77 ayat (4) dan (5) UUAP tersebut dihubungkan dengan peristiwa hukum sebagaimana uraian di atas, sejak surat Penggugat tertanggal 2 Mei 2024 sampai dijawab oleh Tergugat tertanggal 14 Mei 2024, pada faktanya tidak terdapat penyelesaian secara administratif atas permasalahan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengacu Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 dihubungkan dengan tahapan upaya administratif yang ditempuh oleh Penggugat sebagaimana uraian di atas, maka tenggang waktu bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah 90 hari kerja terhitung sejak tanggapan Tergugat tertanggal 14 Mei 2024, hal mana dihubungkan dengan pendaftaran gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 27 Juni 2024, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu;

Halaman 53 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



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

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

Pokok Perkara

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan memperimbangkan terlebih dahulu syarat formal gugatan berupa kepentingan Penggugat yang dirugikan dan legal standing dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi".

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut mensyaratkan unsur adanya kepentingan yang dirugikan merupakan unsur yang paling pokok yang harus melekat pada diri Penggugat untuk mengajukan gugatan atas suatu Keputusan, karena dengan unsur tersebut terjadi hubungan *causal/verband* antara Penggugat sebagai subyek hukum dengan objek sengketa yang digugat, hal tersebut sejalan dengan adagium point d'interest–point d'action atau bila ada kepentingan, maka disitu baru bisa menggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4, Penggugat adalah pemegang sertipkat hak milik Nomor 17229/Kel Jakasempurna, kota Bekasi tanggal 6 Maret 2023, Nomor Surat Ukur 07109/ Jakasempurna tanggal 22 September 2022 seluas 1.250 m2, dan sertipikat hak milik nomor 17230/Kel Jakasempurna, kota bekasi, tanggal 6 Maret 2023, Nomor surat ukur 07110/Jakasempurna, tanggal 22

Halaman 54 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



September 2022 seluas 1.360 m² dengan pembayaran SPPT sejak tahun 2017 s/d 2021 terhadap kedua bidang tanah tersebut (*vide* bukti P-3 dan P-4), yang di atasnya telah terbit sertipikat hak milik yang menjadi objek sengketa, dengan demikian, terhadap fakta adanya tumpang tindih antara sertipikat tersebut (*vide* berita acara pemeriksaan setempat), Majelis Hakim berpendapat Penggugat mempunyai hubungan hukum dan kepentingan langsung atas penerbitan objek sengketa;

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

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

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

- Bahwa berdasarkan bukti T-1, sertipikat hak milik objek sengketa terbit berdasarkan pemisahan M.170, Akta Jual Beli tahun 1975, surat ukur nomor 1086/1975, dengan batas-batas sebagaimana yang terurai dalam surat ukur tersebut atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Jakasempurna, Bekasi, seluas 650 m², atas nama Dr. BOB SUSBITO MUDIJO DAMAR berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 599/Bks.1975 tanggal 5 September 1975 berdasarkan analisa data sekunder pada Tergugat *vide* bukti T-10);
- Bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4, Penggugat adalah pemegang sertipikat hak milik Nomor 17229/Kel Jakasempurna, kota Bekasi tanggal 6 Maret 2023, Nomor Surat Ukur 07109/ Jakasempurna tanggal 22 September 2022 seluas 1.250 m², dan sertipikat hak milik nomor 17230/Kel Jakasempurna, kota Bekasi, tanggal 6 Maret 2023, Nomor surat ukur 07110/Jakasempurna, tanggal 22 September 2022 seluas 1.360 m² dengan pembayaran



SPPT sejak tahun 2017 s/d 2021 terhadap kedua bidang tanah tersebut (*vide* bukti P-3 dan P-4);

- Bahwa terhadap bidang tanah tersebut, terdapat overlapping antara sertifikat Penggugat dengan sertifikat objek sengketa yang dibuktikan dari Laporan Hasil Peninjauan Lapangan tertanggal 27 Juni 2024 yang dilakukan berdasarkan permohonan pengukuran/pengembalian batas dari Polri Daerah Metropolitan Jakarta Raya Direktorat Reserse Kriminal Umum tanggal 30 Mei 2024 (*vide* bukti T-7, T-8, dan T-9);
- Bahwa pada pemeriksaan setempat perkara aquo yang digelar pada tanggal 02 September 2024 Pengadilan telah memanggil Para Pihak untuk hadir dalam pemeriksaan setempat/ pemeriksaan lokasi lahan sebagaimana tercantum dalam objek sengketa, Pihak Penggugat hadir dan juga Pihak Tergugat hadir bersama Juru Ukur, namun Juru Ukur yang merupakan bagian dari Pihak Tergugat tersebut menolak untuk melakukan pengukuran atau setidaknya menunjukkan batas-batas lahan sebagaimana termaktub dalam objek sengketa aquo meskipun untuk kepentingan pembuktian;

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

Aspek Kewenangan

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

Pasal 5

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”;

Pasal 6 ayat (1)

“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan **pendaftaran tanah**

Halaman 56 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintahan ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain”.

Menimbang, bahwa sertifikat hak milik (objek sengketa) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi (ic. Tergugat), hal mana terdapat fakta bahwa bidang tanah dalam objek sengketa a quo terletak di Jalan Caman Raya Utara RT.002 RW. 016, Kelurahan Jakasampurna, Kota Bekasi (*vide* bukti T-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi (ic. Tergugat) berwenang menerbitkan objek sengketa a quo;

Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa secara sekaligus dengan uraian pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut: Pasal 3:

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

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

Halaman 57 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4:

(1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah;

(2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum;

(3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan hukum tersebut, tujuan pendaftaran tanah dalam kerangka administrasi pertanahan adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan maka setiap bidang tanah wajib didaftarkan;

Pasal 31 ayat (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 ayat (1):

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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan hukum tersebut, sebagai produk akhir proses administrasi pendaftaran tanah, diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang di dalamnya memuat

Halaman 58 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



data fisik dan data yuridis dari bidang tanah yang diterbitkan sertipikat di atasnya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur:

Pasal 35

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum;
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri;
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya;
- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan;
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm;
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mem-

Halaman 59 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



punyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan;

(7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumendokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri;

Menimbang, bahwa selanjutnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

Pasal 40

(1) Untuk pemeliharaan dan keamanan setiap peta pendaftaran dibuatkan salinannya dalam bentuk kertas/drafting film ataupun data digital;

(2) Apabila terdapat perubahan pada peta pendaftaran maka perubahan tersebut juga harus dilakukan pada salinannya sebagaimana maksud pada ayat (1);

Pasal 41

(1) **Pemeliharaan Peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan;**

(2) Apabila terdapat peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait yang rusak atau hilang, Kepala Kantor Pertanahan diwajibkan memperbaiki atau mengembalikan data informasi tersebut;

(3) Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat



kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut;

(4) Apabila pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metode fotogrametri, terdapat kekeliruan yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut;

(5) Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) sudah diterbitkan sertifikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya; (6) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), (3), (4) dan (5) harus dibuatkan berita acaranya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil para pihak, alat bukti hak yang menjadi alas hak sertifikat-sertifikat, telah membuktikan hasil *overlay* terhadap tanah objek sengketa, yang menyimpulkan kedua bidang tanah yang terurai dalam masing-masing sertifikat tersebut terletak pada lokasi yang sama berdasarkan analisa data sekunder pada Tergugat, khususnya berdasarkan hasil *overlay* dari data plotting SHM No. 17230/Jakasampurna atas nama Penggugat yang didasarkan atas penunjukan batas oleh kuasa Safril dengan hasil plotting sertifikat hak milik objek sengketa yang didasarkan atas penunjukan batas oleh Hudy Suko Bekt; (*vide* bukti T-9);

Menimbang, bahwa hal tersebut diatas dipastikan dengan telah dilakukannya pemeriksaan setempat tertanggal 2 September 2024 di lokasi bidang tanah objek sengketa, yang diperoleh fakta bahwa para pihak menunjukkan bidang tanah di lokasi yang sama, atau dengan kata lain terdapat fakta terjadinya tumpang tindih dalam satu hamparan yang sama antara bidang tanah yang terurai dalam sertifikat Penggugat

Halaman 61 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



dengan bidang tanah yang terurai dalam Sertipikat objek sengketa atas nama Dr. Bob Susdito Mudijo Damar yang diterbitkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membuktikan alas hak atas bidang tanah tersebut berupa sertipikat hak milik Nomor 17229/Jakasampurna yang berasal dari Konversi Pengakuan Hak C.632 P.18, AJB Nomor 45/XI/1996 tanggal 28 November 1996, surat ukur nomor 07109/Jakasampurna/2022 dan sertipikat hak milik nomor 17230/Jakasampurna yang berasal dari konversi Pengakuan Hak C.632 P.18, AJB Nomor 44/XI/1996 tertanggal 28 November 1996, surat ukur nomor 07110/Jakasampurna tanggal 22 September 2022 sebagaimana surat permohonan konfirmasi dari Tergugat tanggal 20 Desember 2023 kepada Lurah Jakasampurna ; (*vide* bukti P-1, P-2, dan T-4) yang diperkuat dengan keterangan saksi atas nama Raisan berdasarkan berita acara persidangan tanggal 5 September 2024;

Menimbang, bahwa alas hak dan riwayat pemilikan/penguasaan atas bidang tanah Penggugat tersebut dikuatkan keterangan saksi atas nama Mohammad Alwi yang pada pokoknya menyatakan mengetahui bidang tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dari orang tua saksi berdasarkan 2 buku akta nomor 44 dan 45 pada tahun 1996 yang berasal dari girik dan letter C desa atas nama pemilik awal Dimung bin Kontel (*vide* berita acara persidangan tanggal 5 September 2024);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga tidak menemukan cukup alat bukti berkenaan dengan alas hak sertipikat hak milik objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat meskipun berdasarkan asas keaktifan hakim (*dominis litis*), Majelis Hakim telah membebaskan beban pembuktian kepada Tergugat untuk menghadirkan dokumen-dokumen terkait penerbitan sertipikat hak milik objek sengketa (*vide* berita acara persidangan);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, Data fisik dan Data Yuridis yang terangkum dalam Surat Ukur dan Warkah yang merupakan

Halaman 62 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Dokumen Negara adalah hal wajib adanya dalam penerbitan suatu sertipikat dan tempat penyimpanannya adalah di Kantor Pertanahan setempat;

Menimbang, bahwa Surat Ukur dan Warkah permohonan untuk memperoleh sertipikat Hak Milik atas nama Dr. BOB SUSDITO MUDIJO DAMAR tersebut sangat penting diajukan oleh Tergugat guna dilakukan penilaian oleh Majelis Hakim untuk membuktikan apakah data yuridis dan data fisik yang dijadikan alas hak untuk mendapatkan hak maupun proses penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut telah sesuai dengan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), namun warkah tanah yang sejatinya sebagai rekam administrative terbitnya objek sengketa tidak dapat dihadirkan. Selain itu, Juru Ukur/ Petugas Ukur dari Pihak Tergugat secara nyata menolak untuk melakukan pengukuran atau setidaknya menunjukkan batas-batas lahan sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa dalam Pemeriksaan Setempat dengan dalil yang pada pokoknya untuk pengukuran harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Kepala Kantor Pertanahan meskipun untuk kepentingan persidangan, sehingga data fisik terkait batas tanah Objek Sengketa tidak dapat dipastikan oleh Tergugat pada pemeriksaan setempat;

Menimbang, sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa dengan tidak dapat dihidirkannya oleh Tergugat Surat Ukur maupun Warkah yang berisi data fisik dan data yuridis terkait dengan prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa a quo dalam persidangan, serta tidak dapat dipertanggungjawabkannya batas dan luas lahan yang dimaksud dan dicantumkan dalam objek, maka dalil Tergugat tidak terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim tidak bisa menilai disebabkan tidak adanya surat ukur dan warkah permohonan sampai dengan penerbitan objek sengketa, sedangkan hal tersebut menjadi kewajiban Tergugat untuk menyimpan data ataupun dokumen dan

Halaman 63 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



pemeliharaan data sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 40 dan 41 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa mengingat pentingnya dan keharusan adanya data fisik dan data yuridis suatu sertipikat, maka dalam perkara a quo Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat yang tidak dapat memperlihatkan data fisik dan data yuridis objek sengketa merupakan kelalaian dan nyata-nyata melanggar peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, demi terciptanya asas kepastian hukum, maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap objek sengketa a quo harus dinyatakan tidak prosedural dalam penerbitannya dan melanggar peraturan perundang-undangan sehingga sudah sepatutnya untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dibatalkannya objek sengketa maka kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, maka seluruh dalil Penggugat telah dinyatakan beralasan dan untuk itu terhadap gugatan Penggugat harus dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-undang Peratun kepada Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang dipertimbangkan telah menjawab persengketaan dalam sengketa ini, maka terhadap semua bukti-bukti lain telah dipertimbangkan namun hanya bukti yang relevan saja yang dipertimbangkan, akan tetapi bukti-bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara;

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 dan Undang-



Undang Nomor: 51 Tahun 2009, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

Eksepsi

Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat tidak diterima.

Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan batal:

Sertipikat Hak Milik Nomor 231 yang terletak di Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor 1086/1975 yang diterbitkan tanggal 05 September 1975 seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) Atas Nama Dr. BOB SUSBITO MUDIJO DAMAR;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:

Sertipikat Hak Milik Nomor 231 yang terletak di Desa Jakasampurna, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor 1086/1975 yang diterbitkan tanggal 05 September 1975 seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) Atas Nama Dr. BOB SUSBITO MUDIJO DAMAR;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 10.513.000 (Sepuluh Juta Lima Ratus Tiga Belas Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, pada hari Kamis, tanggal 17 Oktober 2024, oleh AKHDIAT SASTRODINATA, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, MISBAH HILMY LUBIS, S.H., M.H dan PUTRI PEBRIANTI, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 24 Oktober 2024, oleh AKHDIAT SASTRODINATA, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis,

Halaman 65 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/G/2024/PTUN.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H., dan PUTRI PEBRIANTI, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh DADAN SUHERLAN, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA MAJELIS,

GUGUM SURYA GUMILAR,S.H,M.H AKHDIAT SASTRODINATA S.H,M.H.

PUTRI PEBRIANTI S.H., MH

PANITERA PENGGANTI,

DADAN SUHERLAN, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1.	Pendaftaran Gugatan :	Rp.
30.000,-		
2.	ATK :	Rp. 255.000,-
3.	Panggilan-panggilan :	Rp.
275.000,-		
4.	Pemeriksaan Setempat :	Rp.
9.843.000,-		
5.	PNBP Panggilan :	Rp.
80.000,-		

Halaman 66 dari 67 halaman / Putusan Nomor: 86/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)



6.	Redaksi	:	Rp.	10.000,-
7.	Leges	:	Rp.	10.000,-
8.	Meterai Penetapan	:	Rp.	0,-
9.	Meterai Putusan	:	Rp.	10.000,-

Jumlah : Rp. 10.513.000,-
(Sepuluh Juta Lima Ratus Tiga Belas Ribu Rupiah)