



PUTUSAN

Nomor: 58/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 dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Jalan Diponegoro Nomor 34 Bandung dan secara elektronik melalui Sistem E-Court Mahkamah Agung telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara para pihak sebagai berikut;

SYOFYAN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di : Jalan Jl. Turi Raya No.213 Rt 007/Rw 013 Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok Provinsi Jawa Barat;

Dalam Hal Ini berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20 Mei 2024 telah memberikan Kuasa kepada :

1. DALIH SAHIHUDDIN, SH

2. ANDRI ANGGARA, SH., MH., CRA

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Advokat dan Konsultan hukum Pada Kantor Hukum DS & Rekan Advocates and Conselor at Law, beralamat kantor di Jalan Palm Hill No.49 Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, alamat email dspartner@yahoo.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2024, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri bertindak untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT**;

Selanjutnya disebut sebagai Pihak Penggugat ;

M E L A W A N

- I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, berkedudukan di Sektor Anggrek, Jl. Boulevard Raya Kota Kembang, Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat 16413;

Halaman 1 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan ini memberi kuasa kepada:

1. **GALANG RAMBU SUKMARA, S.H.**
2. **NANA SUMARNA, S.H.**
3. **NIKE GIFITRIANI, S.Kom.**
4. **NANDIA EKA PUTRI, S.P.**
5. **MEENA Z. LARASSATI, S.H.**
6. **ADE RAHMAN S.M.**
7. **MOCH. RIDHO PRADANA**
8. **LATIF ROHMANI**
9. **MOCH. AFIF QOMARUDIN**
10. **GIANNI RIZKYA L. D., A.Md.**

Kesemuanya adalah Warga Negara Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Depok, Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard, Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok, alamat email: ppsdepok2022@gmail.com, baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri.

Selanjutnya disebut sebagai Pihak **TERGUGAT**;

- II. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT ARTHARINDO**, beralamat di Jalan KH Hasyim Ashari No 15A, Jakarta Pusat, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT YOKSAN ARTARINDO Nomor : 12, tanggal 12 Desember 1991, dihadapan Drs, I GEDE PURWAKA S.H., Notaris di Tangerang, yang selanjutnya berdasarkan Akta Nomor : 9, tanggal 1 Nopember 2004, dihadapan ADRIAN DJUAINI, S.H., Notaris di Jakarta berupa Pernyataan Keputusan RUPS PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT YOKSAN ARTARINDO, Terjadi Perubahan Nama menjadi PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT ARTHARINDO, yang disahkan oleh Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-29514 HT.01.04.TH.2004 Tahun 2004 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas, tertanggal 6 Desember 2004, dan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang diambil diluar Rapat Umum Pemegang Saham

Halaman 2 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT ARTHARINDO, tertanggal 16 April 2024, disahkan oleh Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0022731.AH.01.10. TAHUN 2024 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Bank Perkreditan Rakyat Artharindo, tertanggal 14 Mei 2024, diwakili oleh SWANLY, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur, Beralamat di Jl. Swasembada Timur IX/40, RT 010, RW 010, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priuk, Jakarta Utara; Dengan ini memberi kuasa berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 025/S.K-BAR/0724 tertanggal 8 Juli 2024 kepada :

1. **HENDRY BRIAN;**
2. **ANDRIAN PRANATA PASARIBU;**
3. **DANIEL SIHOMBING;**

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Bagian Legal Officer, beralamat kantor di Jalan K.H. Hasyim Ashari No. 15 A, Jakarta Pusat;

Selanjutnya disebut sebagai Pihak **TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 58/PEN-DIS/2024/PTUN.BDG, tanggal 21 Mei 2024 tentang Lolos Dismissal;
2. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 58/PEN-MH/2024/PTUN.BDG, tanggal 21 Mei 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukkan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 58/PEN-PP/JS/2024/PTUN.BDG, tanggal 21 Mei 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Surat Penunjukkan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 58/PEN-PP/JS/2024/PTUN.BDG, tanggal 22 Juli 2024 tentang Penunjukan Juru Sita Pengganti;
5. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 3 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Bandung Nomor: 58/PEN/PP/2024/PTUN.BDG, tanggal 21 Mei 2024
tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;

6. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara
Bandung Nomor: 58/PEN-HS/2024/PTUN.BDG, tanggal 04 Juli 2024
tentang Hari Sidang;
7. Surat Penunjukkan Penggantian Panitera Pengganti Nomor
58/PEN.PP/2024/PTUN.BDG tanggal 28 November 2024 dari IIN
NOVITALINA, S.H. kepada R. AZHARYANTI SINTA K, S.H.
8. Berkas Perkara Nomor: 58/G/20234PTUN.BDG beserta seluruh
lampiran yang terdapat di dalamnya;
9. Mendengarkan keterangan para pihak, saksi yang diajukan dalam
persidangan;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan melalui aplikasi E-Court yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 21 Mei 2024, dibawah Register Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 04 Juli 2024;

A. OBJEK GUGATAN

Bahwa yang menjadi Objek Gugatan adalah Surat Keputusan Tata Usaha berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), semula tercatat atas nama pemegang hak NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES terakhir tercatat atas nama pemegang hak bernama NUR AKSIDES.

B. KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa Penggugat sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang

Halaman 4 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang menyatakan:

“(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 Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif “

bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa Permohonan Surat Keberatan dan Tindakan faktual Nomor 057/Srt.Kbrtn.DSR/V/2024, tanggal 07 Mei 2024 sebagaimana tanda terima surat Kantor Pertanahan Kota Depok Provinsi Jawa Barat tertanggal 07 Mei 2024;

2. **Bahwa** hingga gugatan ini didaftarkan Tergugat tidak mengidahkan surat yang telah dilayangkan oleh penggugat tanpa alasan hukum, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 18 Undang-undang No 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan Penggugat;

3. Bahwa kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 :

“Bahwa kompetensi absolut PTUN adalah sengketa tata usaha negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau

Halaman 5 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



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 ”

4. Bahwa Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 yang berisi :

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

5. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu Penetapan Tertulis (*beschiking*) Surat Keputusan Tata Usaha berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), semula tercatat atas nama pemegang hak **NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES** terakhir tercatat atas nama pemegang hak bernama **NUR AKSIDES**. dimana Tergugat dalam melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8 UU No. 51 Tahun 2009, Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara

C. TENGGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINITRASI

1. Bahwa Penggugat telah memenuhi yuridis formil 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni objek gugatan a qou dimohonkan tanggal 07 Mei 2024 sebagaimana tanda terima Tergugat

Halaman 6 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 07 Mei 2024 dan mengajukan Gugatan pada tanggal 21 Maret 2024, sehingga masih dalam tenggang waktu yang disyaratkan oleh Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

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

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

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

2. Bahwa oleh karena tenggang waktu yang disyaratkan oleh perundang-undangan telah dipenuhi oleh penggugat, maka kewajiban Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan untuk menetapkan Keputusan yang dimohonkan oleh penggugat adalah dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Tergugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 2014 yang menyatakan:

Pasal 53 ayat (2):

“ Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintah wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah”

3. Bahwa mengingat ketentuan berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), menyatakan:

Halaman 7 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



"selama warga masyarakat menempuh upaya adminitratif, tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbantar sampai keputusan upaya adminitratif terakhir diterima"

4. Bahwa sampai Gugatan a quo dan/atau setelah lewat jangka waktu 5 (lima) hari kerja setelah Keberatan Penggugat diterima secara lengkap oleh Tergugat, Tergugat tidak pernah menetapkan Keputusan atas Permohonan dimaksud sebagaimana tanda terima tergugat tertanggal 07 Mei 2024;
5. Bahwa secara yuridis formal penggugat telah melakukan upaya adminitratif kepada Tergugat dengan mengirimkan surat keberatan tanggal 07 Mei 2024, Tanda terima berkas tergugat tertanggal 07 Mei 2024 sebagaimana diatur dalam SEMA No. : 2 Tahun 2019 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Huruf E yaitu Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 3 huruf c.3. yaitu :

"Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili dalam hal Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 21 dan Pasal 53 harus terlebih dahulu melalui upaya administratif sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara"
6. Bahwa upaya adminitratif Penggugat kepada Tergugat dengan mengirimkan surat keberatan tanggal 07 Mei 2024, sebagaimana Tanda terima berkas tergugat tertanggal 07 Mei 2024, akan tetapi Tergugat tidak memberikan tanggapan dan/atau jawaban atas surat dari Penggugat tersebut;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka secara yuridis formil penggugat aquo diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak permohonan a quo sebagaimana Pasal 55 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 dan/atau setelah lewat waktu 5 (lima) hari kerja setelah permohonan penggugat diterima secara lengkap oleh

Halaman 8 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Termohon sebagaimana dimaksud Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tersebut diatas;

D. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa akibat tidak diterapkannya Keputusan dan/atau tindakan faktual oleh Tergugat atas Objek Permohonan yang dimohonkan Penggugat mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat sebagaimana Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyatakan :
“(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.”
2. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat selaku Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 042223/Curug seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi) surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 terletak di Jl. raya Bogor Km 33,5 No.14 Rt 001/Rw 001 Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat terdaftar atas nama Nur Aksides;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 042223/Curug seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi) surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 terletak di Jl. raya Bogor Km 33,5 No.14 Rt 001/Rw 001 Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, terbit pada tanggal 26 September 2007 dan terdaftar atas nama **NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES**;
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 desember 2015 atas nama Nurtipah telah meninggal dunia sebagaimana Kutipan akta kematian nomor 6410011133 tertanggal 23 maret 2017 dan pada tanggal 15 Agustus 2015 atas nama Bayon Marcus telah meninggal dunia sebagaimana Kutipan akta Kematian Nomor 6410024967 tertanggal 17 November

Halaman 9 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG

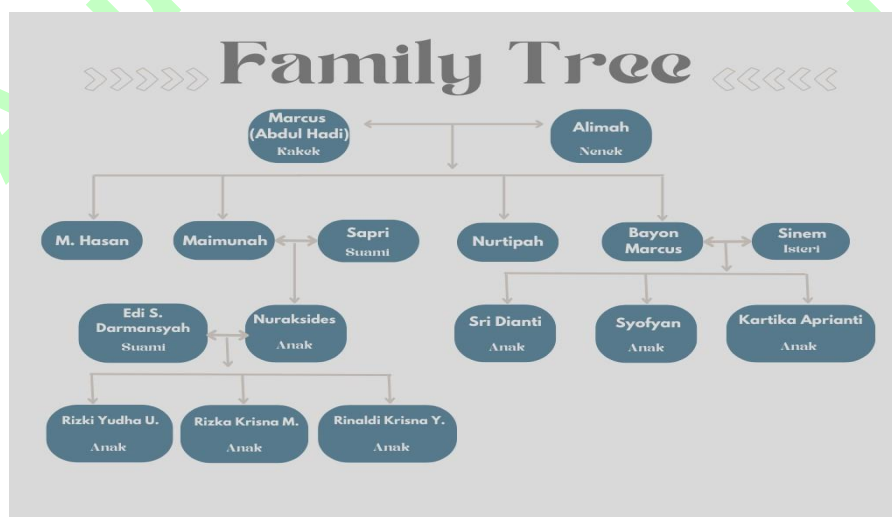


2017, masing-masing diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Depok;

5. Bahwa atas adanya peristiwa hukum, yakni meninggalnya Pemilik atas nama Nurtipah dan bayon Marcus, maka dengan sendirinya hak kepemilikan atas Tanah dan Bangunan a quo beralih secara hukum kepada ahli warisnya sebagaimana Pasal 833 KUH Perdata yang menyatakan :

“Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”

6. Bahwa Almarhumah Nurtipah tidak memiliki keturunan sehingga secara hukum ahli warisnya adalah kakak dan adik kandung yakni orangtua Penggugat ;
7. Bahwa Penggugat merupakan ahli waris dari Almarhum Bayon Marcus sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 24 mei 2018 yang diketahui dan ditandatangani pejabat setempat sesuai dengan perundang-undangan;
8. Bahwa hartas waris milik Penggugat belum pernah dibagi atau masih milik bersama yakni milik Ahli waris Nurtipah, Ahli waris Bayon Marcus dan Ahli waris Nuraksides sebagaimana struktur dalam bagan waris berikut:



Halaman 10 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



9. Bahwa selanjutnya pada tahun 2022 atas nama Nur Aksides telah meninggal dunia, dan Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik a quo telah dibalik nama berdasarkan surat keterangan ahli waris tertanggal 2 juni 2017 dan di jaminkan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Artharindo Cabang Tangerang berkedudukan di Kota Tangerang, Ruko Tangerang City Blok B No.17 Jalan Jendral Sudirman No.01 Cikokol Tangerang Provinsi Banten atas nama Debitur CV. Surya Makmur Kencana berkedudukan di Jalan Surya Kencana Rt 001 Rw 004 Kelurahan Pamulang Barat Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten;
10. Bahwa terakhir diketahui Ahli waris Nur Aksides beralamat di Jalan Sidamukti Rt 001/Rw 004 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Cilodong Kota Depok Provinsi Jawa Barat.
11. Bahwa selanjutnya atas keadaan tersebut Penggugat selaku pemilik tanah yang sah berdasarkan Penetapan Ahli waris sebagaimana **Penetapan Nomor 447/Pdt/p/1987/PN.Bgr tertanggal 11 November 1987** sangatlah dirugikan dikarenakan atas pengelolaan dan penguasaan fisik atas objek tersebut Penggugat telah mempercayakan kepada saudara kami yakni Almarhumah Nur Aksides atas pertimbangan agar hasil dari sewa kios dipergunakan untuk memenuhi biaya kebutuhan hidup hari-hari dikarenakan Almarhumah Nur Aksides tidak memiliki penghasilan tetap (ibu rumah tangga) dan beranggapan baik kepada saudara Penggugat, dikarenakan terakhir diketahui sertipikat tersebut masih tercantun nama orang tua Penggugat, sehingga apabila adanya perubahan dan/atau tindakan hukum yang berkaitan dengan

Halaman 11 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Sertipikat a quo, dipastikan membutuhkan tanda tangan Penggugat selaku Ahli waris dari Almarhum Bayon Marcus dan Nurtipah;

12. Bahwa atas Surat Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat, Penggugat berpotensi kehilangan Hak atas tanah a quo, oleh karenanya sikap diam dan tidak melakukan tindakan tergugat adalah hal yang tidak berdasar hukum dan merupakan tindakan merugikan bagi Penggugat;

13. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian dalam hal waktu, biaya, pikiran dan tenaga ketika pengurusan objek perkara a quo, yang mana hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, maka secara hukum Penggugat mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) atas tindakan tidak melakukan tindakan faktual atas tanah hak milik Penggugat yang telah Penggugat ajukan Permohonannya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

E. DASAR GUGATAN

1. Bahwa pada tanggal 07 mei 2024 Penggugat mengajukan surat keberatan (objek gugatan) dengan tujuan mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian terhadap Tanah miliknya serta terhadap Tergugat dapat memperbaiki kesalahan adminitrasi yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, yang mana telah memberikan keputusan balik nama sertipikat a quo berdasarkan waris yang tidak benar, hal tersebut merupakan kerugian bagi Penggugat selaku ahli waris dari pemilik sertipikat a quo, sebagaimana Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

“ (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang

Halaman 12 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris “

Bahwa sangat jelas dan tegas dalam Pasal 42 ayat (1) diatas haruslah ada surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris, dimana semula sertipikat A qou terdaftar atas nama NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES, sehingga apabila ada Peralihan Pencatatan sertipikat A qou wajib melampirkan:

- a. Surat Kematian Atas Nama Nurtipah dan Surat tanda Bukti sebagai ahli waris Almarhum Nurtipah;
- b. Surat Kematian Atas Nama Bayon Marcus dan Surat tanda Bukti sebagai ahli waris Almarhum Bayon Marcus;

dimana diketahui fakta dalam persidangan pemeriksaan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 25 Juni 2024, dalam catatan / warkah tergugat, dasar peralihan warisnya adalah Surat Keterangan Ahli Waris dari Sapri Marcus (suami) Nuraksides, yang mana tidak ada hubungan hukumnya diantara nama-nama yang sebelumnya tercatat atas nama Nurtipah, Bayon Marcus dan Nuraksides adalah hal yang tidak benar.

2. Bahwa selanjutnya prosedur yang dilanggar oleh Tergugat dalam Pencatatan Peralihan A quo adalah kelalaian dan ketidakcermatan Tergugat dalam melakukan perubahan/ peralihan pewarisan, dimana semula tercatat atas nama Nurtipah Bayon Marcus dan Nuraksides, seyogyanya berkas permohonan perubahan pewarisan tidak hanya dari Surat Keterangan Waris saja, akan tetapi dilengkapi dengan **Akta Pembagian Waris**, sebagaimana Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“ (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang

Halaman 13 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut ”

selanjutnya dalam Pasal 42 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“ (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

sehingga sangatlah beralasan apabila surat keberatan ini dapat ditindaklanjuti dengan pembatalan balik nama sebagaimana Pasal 63 ayat (1) point c dan point d UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Adminitrasi Pemerintahan menyebutkan :

“ Keputusan dapat dilakukan perubahan apabila terdapat : c. Perubahan dasar pembuatan keputusan , dan/atau d. Fakta baru “

Selanjutnya dalam Pasal 64 ayat (1) point b dan point c UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Adminitrasi Pemerintahan bagian ke empat paragraf menyebutkan :

“ keputusan dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat : b.prosedur, dan/atau c.substansi “

Selanjutnya dalam Pasal 66 ayat (1) point b dan point c UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Adminitrasi Pemerintahan bagian ke empat paragraf menyebutkan :

Halaman 14 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



“keputusan dapat dilakukan dibatalkan apabila terdapat cacat :
b.prosedur, dan/atau c.substansi “

3. Bahwa sangat jelas dan nyata serta berdasar hukum objek sengketa in casu telah terbit tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan :

(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:
c. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
Selanjutnya dalam Pasal 52 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan: menyatakan:

- (1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:

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

- (2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB:

- a. Sehingga jelas ketika organ, badan atau pejabat Tata Usaha Negara tersebut jika tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan tersebut harus dinyatakan batal. Karena untuk menguji suatu keputusan tata usaha negara harus memenuhi 3 (tiga) hal, yaitu:

- 1. **pertama wewenang**, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha Negara tersebut harus berwenang baik secara atribusi, delegasi, maupun mandat;
- 2. **Kedua Prosedur**, dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha negara dalam menjalankan tugas, fungsi dan

Halaman 15 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



wewenangnya harus sesuai dengan prosedur yang berlaku yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

3. **Ketiga substansi**, yaitu keputusan tata usaha Negara tersebut bersangkut paut “untuk apa”, sehingga berkaitan erat dengan tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika dalam suatu keputusan atau tindakan hukum pemerintah terdapat unsur penyalahgunaan wewenang, maka tindakan hukum dimaksud terdapat cacat **SUBSTANSIAL** (Sadjijono : Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi, 2008. Halaman 100)
4. Bahwa Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 :

“AUPB merupakan sarana perlindungan hukum (*rechtsbescherming*) dan bahkan dijadikan sebagai instrumen untuk peningkatan perlindungan hukum (*verhoogde rechtsbescherming*) bagi warga negara dari tindakan pemerintah. AAUPB selanjutnya dijadikan sebagai dasar penilaian dalam peradilan dan upaya administrasi, disamping sebagai norma hukum tidak tertulis bagi tindakan pemerintah” (HR. Ridwan, 2013. Hlm 238) ;

 - a. **Asas Kecermatan**

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

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

Bahwa asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum mengambil keputusan, meneliti semua

Halaman 16 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti, itu berarti tidak cermat yaitu melakukan penerbitan objek a quo.

Bahwa Pencatatan peralihan a quo oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Tergugat tetap melakukan tindakan hukum pemerintah tersebut, sehingga hal tersebut merupakan **pelanggaran** dikarenakan Keputusan Tergugat a quo tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga objek sengketa haruslah dibatalkan.

F. PETITUM GUGATAN

Berdasarkan seluruh dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus tuntutan a quo berkenan mengabulkan Permohonan Penggugat untuk seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), semula tercatat atas nama pemegang hak **NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES** terakhir tercatat atas nama pemegang hak bernama **NUR AKSIDES**.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, surat ukur nomor 2938/Curug/2007

Halaman 17 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), semula tercatat atas nama pemegang hak **NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES** terakhir tercatat atas nama pemegang hak bernama **NUR AKSIDES**.

4. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dalam buku tanah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 tercatat atas nama NUR AKSIDES, kembali seperti semula, yakni terdaftar atas nama pemegang hak NURTIPAH, BAYON MARCUS DAN NURAKSIDES.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Demikian Gugatan ini dibuat Penggugat mohonkan putusan dapat dikabulkan seluruhnya dan apabila Majelis Hakim berkata lain maka mohon di putus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara E-Court tertanggal 18 Juli 2024, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat;
2. **Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan (*Exceptio Declinatoire*)**

Bahwa yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya adalah mengenai kepemilikan atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 4223/Curug terakhir tercatat atas nama NURAKSIDES, dengan luas 687 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 2938/Curug/2007 tanggal 25 September 2007, diterbitkan di Kota Depok tanggal 26 September 2007,

Halaman 18 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



melalui proses Konversi/ Pengakuan Hak melalui Program Ajudikasi, terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, karena Penggugat merasa sebagai salah satu pihak yang seharusnya menjadi bagian dari "Ahli Waris" yang berhak atas tanah objek sengketa, maka menurut hemat Tergugat yang perlu ditekankan terlebih dahulu adalah mengenai pokok perselisihan sesungguhnya (*objectum litis*) dalam perkara *a quo*, yang mana menurut Pasal 53, ayat (2), huruf "a", pada intinya menyatakan bahwa alasan-alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan kepada Peradilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan dalam hal ini yang menjadi pokok permasalahan yang diutarakan oleh Penggugat adalah mengenai peralihan hak atas sertifikat objek sengketa yang semula tercatat atas nama 1. NURTIPAH, 2. BAYON MARCUS, 3. NURAKSIDES beralih menjadi atas nama NURAKSIDES, sedangkan Penggugat yang mengklaim sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum BAYON MARCUS harus terlebih dahulu perlu diuji kebenarannya melalui Peradilan Agama atau Peradilan Umum. Bahwa berdasarkan Pasal 49 dan Pasal 50, Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, menyatakan hal sebagai berikut:

Pasal 49

"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. perkawinan;*
- b. waris;*
- c. wasiat;*
- d. hibah;*

Halaman 19 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;
- h. shadaqah; dan
- i. ekonomi syari'ah."

Pasal 50

"(1) Dalam hal terjadi **sengketa hak milik** atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, khusus mengenai objek sengketa tersebut **harus diputus lebih dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.**

(2) Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49."

lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa waris yang telah dialihkan secara melawan hukum, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur hal sebagai berikut:

"Sengketa hak milik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 50 ayat (2) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama merupakan kewenangan Pengadilan Agama sepanjang sengketa kepemilikan tersebut timbul akibat dari transaksi pertama yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris dengan pihak lain. Dalam hal sengketa kepemilikan yang timbul akibat dari transaksi kedua dan seterusnya, maka sengketa kepemilikan tersebut merupakan kewenangan peradilan umum untuk memutus dan mengadili."

Halaman 20 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



sehingga menurut hemat Tergugat dalam hal ini gugatan Penggugat sejatinya lebih menitik beratkan kepada persoalan masalah kepemilikan hak atas tanah terkait sengketa waris, oleh karenanya menjadi tidak tepat Penggugat mengajukan gugatannya kepada Peradilan Tata Usaha Negara, yang menguji keabsahan atas suatu Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan dan/atau prosedural, maka alangkah bijaksananya apabila Majelis Hakim yang menangani, memeriksa, dan memutus perkara a quo, dapat menerima eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili dan dimohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Varkelijik Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Instansi Tergugat, riwayat tanah sertifikat objek perkara dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 4223/Curug tercatat atas nama 1. NURTIPAH, 2. BAYON MARCUS, 3. NURAKSIDES, seluas 687 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 2938/Curug/2007 tanggal 25 September 2007, diterbitkan di Kota Depok tanggal 26 September 2007, melalui proses Konversi/Pengakuan Hak melalui Program Ajudikasi, terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

Halaman 21 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



- b. Bahwa kemudian terhadap sertifikat dimaksud dicatat peralihan haknya karena pewarisan kepada NUR AKSIDES berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Almarhum SAPRI MARCUS tanggal 02 Juni 2017, Dicatat Diregister Kelurahan Curug No. 470/268-Pem tanggal 15 Juni 2017 dan Dicatat Diregister Kecamatan Cimanggis No. 593.2/762/VI/2017;
- c. Bahwa selanjutnya atas sertifikat dimaksud, dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 11194/2017, berdasarkan APHT No. 278/2017 tanggal 31 Oktober 2017, dibuat oleh dan di hadapan HILDA KURNIANTI SJAEFI, S.H., selaku PPAT Kota Depok, sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan kreditur PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT ARTHARINDO, Berkedudukan Di Jakarta Pusat;
4. Bahwa dalam pendaftaran peralihan hak karena waris atas Sertipikat Hak Milik No. 4223/Curug dari atas nama 1. NURTIPAH, 2. BAYON MARCUS, 3. NURAKSIDES kepada atas nama NURAKSIDES, dokumen yang dilampirkan adalah:
- a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama NURAKSIDES;
- b. Fotocopy Legalisir Surat Pernyataan Waris Ahli Waris tanggal 02 Juni 2017;
- c. Fotocopy Legalisir Kartu Keluarga No. 3276022302080071 tanggal 13 Agustus 2012 atas nama NURAKSIDES;
- d. Fotocopy Legalisir Kutipan Akta Kematian tanggal 23 Maret 2017 atas nama NURTIFAH;
- e. Fotocopy Legalisir Kutipan Akta Kematian tanggal 23 Maret 2017 atas nama BAYON MARKUS;
- f. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017;
- g. Salinan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2017;

Halaman 22 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



- h. Asli Sertipikat Hak Milik No. 4223/Curug;
 - i. Asli Surat Pernyataan tanggal 14 Agustus 2017 atas nama NUR AKSIDES;
 - j. Asli Lampiran 13 atas nama atas nama NUR AKSIDES;
5. Bahwa dalam Fotocopy Legalisir Surat Pernyataan Waris Ahli Waris tanggal 02 Juni 2017, yang juga ditandatangani oleh Ketua RT. 001/ RW. 001, dan Ketua RW. 001, Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang juga dicatat dan diagendakan di Kelurahan Curug dan Kecamatan Cimanggis, serta ditandatangani oleh Lurah dan Camat, diketahui bahwa NURAKSIDES merupakan anak dari Almarhum SAPRI MARCUS dan Almarhumah HALIMAH MAIMUNAH, yang mana mempunyai tiga orang anak, yaitu NURTIFAH SAPRI (yang telah meninggal dunia tanggal 09 Desember 2016), BAYON SAPRI MARCUS (yang juga telah meninggal dunia tanggal 15 Agustus 2016), dan diketahui pula selama hidupnya **Almarhumah NURTIFAH SAPRI dan Almarhum BAYON SAPRI MARCUS tidak pernah menikah dan tidak memiliki anak atau keturunan**, maka dalil Penggugat yang menyatakan sebagai Ahli Waris dari Almarhum BAYON MARCUS, harus diuji terlebih dahulu, yang mana pengujiannya bukan berada di Peradilan Tata Usaha Negara;
6. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada huruf E. DASAR GUGATAN, angka 1 dan 2, pada halaman 10 sampai dengan 11, dalam surat gugatan yang pada intinya menyatakan peralihan hak karena pewarisan terhadap sertipikat objek sengketa adalah tidak benar, merupakan dalil yang keliru dan menyesatkan, karena hal-hal tersebut merupakan ketentuan dalam peralihan hak karena waris, yang apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) orang, **sedangkan berdasarkan data yang ada di Kantor Instansi Tergugat, terhadap peralihan hak karena pewarisan atas Sertipikat Hak Milik No. 4223/Curug yang semula tercatat atas nama 1.**

Halaman 23 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



NURTIPAH, 2. BAYON MARCUS, 3. NURAKSIDES hanya diwariskan kepada 1 (satu) orang, yaitu NURAKSIDES, sehingga tidak diperlukan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa waris jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 111, ayat (1), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan hal sebagai berikut:

Pasal 111

"(1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :

- a. sertifikat hak atas tanah atau sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;*
- b. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;*
- c. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :*
 - 1) wasiat dari pewaris, atau*
 - 2) putusan Pengadilan, atau*
 - 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau*
 - 4) - bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli*

Halaman 24 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

- bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris,
- bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralih-an hak bukan ahli waris yang bersangkutan;

e. bukti identitas ahli waris;"

dan dari keseluruhan data yang ada di Kantor Instansi Tergugat, terhadap permohonan peralihan hak karena pewarisan atas sertifikat objek sengketa sudah terpenuhi semua syaratnya, dan telah juga ditempuh prosedurnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil-dalil Penggugat yang menyatakan pencatatan peralihan a quo telah melanggar prosedur, lalai dan tidak cermat, menjadi dalil yang tidak relevan lagi;

8. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu Pasal 17, ayat (3), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan."

Halaman 25 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



9. Bahwa penerbitan maupun peralihan hak sertipikat objek sengketa telah sesuai prosedur dan syarat-syarat sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan penerbitan sertipikat objek sengketa *in lites* maupun peralihan haknya telah diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum terhadap Sertipikat Hak Milik No. 4223/Curug terakhir tercatat atas nama NURAKSIDES, dengan luas 687 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 2938/Curug/2007 tanggal 25 September 2007, diterbitkan di Kota Depok tanggal 26 September 2007, melalui proses Konversi/Pengakuan Hak melalui Program Ajudikasi, terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam jalannya perkara a quo.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya secara E-Court tertanggal 01 Agustus 2024, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Dalil Penggugat yang mengaku sebagai Pemilik yang sah atas sertifikat Hak Milik Nomor: 04223/Curug atas nama Nuraksides

Halaman 26 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



berdasarkan Penetapan Ahli Waris Nomor 447/Pdt/p/1987/PN.Bgr tanggal 11 November 1987 adalah **Tidak benar dan Tidak mempunyai dasar hukum yang jelas** karena Penetapan aquo bukan merupakan Penetapan Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 04223/Curug a/n Nuraksides.

2. Bahwa Petitum Penggugat yang menyatakan batal atau tidak sah surat Keputusan Tata usaha Negara berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 04223/Curug atas nama Nuraksides adalah **Tidak benar dan Tidak mempunyai dasar hukum yang jelas** karena Penggugat bukan merupakan Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor: 04223/Curug atas nama Nuraksides.
3. Bahwa Petitum Penggugat yang mewajibkan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok) untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 04223/Curug atas nama Nuraksides adalah **Tidak Benar dan Tidak mempunyai dasar hukum yang jelas** karena faktanya Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 04223/Curug dikuasai oleh Nuraksides dan telah Balik Nama ke atas nama Nuraksides sejak tahun 2017 yang kemudian dijadikan sebagai jaminan Hak Tanggungan atas hutang CV Surya Makmur Kencana di PT. BPR Artharindo (TERGUGAT II INTERVENSI) dan bahwa Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik hanya bisa dihapuskan apabila memenuhi ketentuan dalam Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
4. Merujuk Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 bahwa Kepemilikan Hak atas Tanah dibuktikan dengan Sertifikat.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT II INTERVENSI mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Halaman 27 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

1. Menerima Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 15 Agustus 2024 yang diterima dalam persidangan melalui aplikasi E-Court. Tergugat dan Tergugat II Intervensi atas Replik Penggugat mengajukan Dupliknya tertanggal 22 Agustus 2024 yang diterima dalam persidangan melalui aplikasi E-Court;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti P-1, sampai dengan P- 21 adalah sebagai berikut;

1. Bukti P – 1 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3276051710810002 atas nama SYOFYAN ; (sesuai dengan asli);
2. Bukti P – 2 : Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 24 Mei 2018 ; (sesuai dengan asli);
3. Bukti P – 3 : Kutipan Akta Nikah Kantor Urusan Agama Pulogadung Jakarta No.252/05/1977, tanggal 1 April 1977 ; (sesuai dengan fotocopy legalisir);
4. Bukti P – 4 : Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007, surat ukur nomor

Halaman 28 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama pemegang hak NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES ; (sesuai dengan fotocopy);

5. Bukti P – 5 : Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama pemegang hak NUR AKSIDES ; (sesuai dengan fotocopy);
6. Bukti P – 6 : Kartu Keluarga Nomor 3276022302080071 atas nama Kepala Keluarga Eddy S. Darmansyah ; (sesuai dengan fotocopy);
7. Bukti P – 7 : Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor 447/Pdt/P/1987/PN tanggal 19 November 1997; (sesuai dengan asli);
8. Bukti P – 8 : Akta Kelahiran Nomor 2859/XXIX/81 tertanggal 16-11-1981 atas nama SYOFYAN; (sesuai dengan fotocopy);
9. Bukti P – 9 : depending;
10. Bukti P – 10 : depending;
11. Bukti P – 11 : Surat Kuasa tertanggal 19 Mei 2023 ; (sesuai dengan asli);
12. Bukti P – 12 : Surat Kuasa tertanggal 28 September 1987 ; (sesuai dengan asli);
13. Bukti P – 13 : Surat keterangan Kematian Nomor 551.1/05/VIII/1987 tanggal 31 Agustus 1987 atas nama M.Hasan; (sesuai dengan fotocopy);
14. Bukti P – 14 : Kutipan Akta Kematian Nomor 3276 – KM-32032017-

Halaman 29 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



0009, tanggal 23 Maret 2017 atas nama Nurtifah; (sesuai dengan fotocopy);

15. Bukti P – 15 : Kutipan Akta Kematian Nomor 3276 – KM-17112017-0020, tanggal 17 November 2017 atas nama Bayon Marcus; (sesuai dengan asli);
16. Bukti P – 16 : Surat Pernyataan Wakaf, tertanggal 23 April 2017 ; (sesuai dengan asli);
17. Bukti P – 17 : Surat Kematian Nomor 473.7/02/VIII/87 tertanggal 20-08-87 atas nama M Hasan dan Surat kematian Nomor 474.3/01/III/2002 tertanggal 5 Maret 2002 atas nama Maimunah; (sesuai dengan fotocopy);
18. Bukti P – 18 : Surat Keterangan tertanggal 14 Oktober 1987 ; (sesuai dengan fotocopy);
19. Bukti P – 19 : Perjanjian Kredit Nomor 006/PAR/BAC/1017 Tertanggal 4 Oktober 2017 ; (sesuai dengan fotocopy);
20. Bukti P – 20 : Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 32.28.004.007.010-0668.0 Atas nama Wajib Pajak M.Hasan ; (sesuai dengan asli);
21. Bukti P – 21 : Foto kegiatan Sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 23 September 2024; (sesuai dengan fotocopy);

Bahwa Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti T-1, sampai dengan T- 3 adalah sebagai berikut;

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi),

Halaman 30 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



tercatat atas nama pemegang hak NUR AKSIDES ;
(sesuai dengan asli);

2. Bukti T – 2 : Warkah Hak Milik Nomor 04223 atas nama pemegang hak NUR AKSIDES ; (sesuai denganprin out);
3. Bukti T – 3 : Petunjuk Tehnis Tata Cara Penerbitan Sertipikat Elektronik versi 1.0 nomor 3/ Juknis- HR.02/III/2024 Tanggal 1 Maret 2024 Halaman 23-25(Print dari print);

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda bukti T. II Int -1, sampai dengan T. II Int – 9 adalah sebagai berikut;

1. Bukti T II Int – 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama pemegang hak NUR AKSIDES ; (sesuai dengan asli);
2. Bukti T II Int – 2 : Sertipikat Hak Tanggungan No. 11194/2017, tanggal 24 November 2017 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Artharindo ; (sesuai dengan asli);
3. Bukti T II Int – 3 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 278/2017, tanggal 31 Oktober 2017; (sesuai dengan salinan resmi);
4. Bukti T II Int – 4 : Perjanjian Kredit No. 006/PAR/BAC/1017, tanggal 4 Oktober 2017; (sesuai dengan asli);
5. Bukti T II Int – 5 : Akte Pendirian Perseroan Komandeter CV. Surya Makmur Kencana No.01 tanggal 1 November 2010;

Halaman 31 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



(Fpto kopi sesuai dengan foto kopi);

6. Bukti T II Int – 6 : Akte Perubahan CV. . Surya Makmur Kencana No.01 tanggal 01 November 2017(Fpto kopi sesuai dengan foto kopi);
7. Bukti T II Int – 7 : Laporan Penilaian Toko dan Rumah Tinggal NUR AKSIDES atas lokasi Jalan Raya Bogor KM 33,5 No. 14, RT001, RW001, Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat; Foto kegiatan Sidang Pemeriksaan ; (sesuai dengan asli);
8. Bukti T II Int – 8 : foto-foto kunjungan tertanggal 12 November 2020; (sesuai dengan fotocopy);
9. Bukti T II Int – 9 : foto-foto kunjungan tertanggal 4 Mei 2023; (sesuai dengan fotocopy);

Bahwa selain bukti-bukti surat, telah dilaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 23 September 2024 dan untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta bernama **BUDIANTO**, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Keterangan saksi fakta bernama **BUDIANTO**;

- Bahwa saksi mengatakan benar pernah melihat SHM dalam bentuk fotocopy, akan tetapi tidak pernah membaca isi dari SHM tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan benar sejak Tahun 1995 bertempat tinggal di Daerah yang sekarang menjadi Lokasi Objek Sengketa;
- Bahwa saksi mengetakan jarak rumah menuju Lokasi Objek Sengketa sekitar 500 meter;
- Bahwa saksi mengatakan lokasi tempat tinggal di arah belakang rumah Objek Sengketa dan pada Tahun 2022 pindah di sampingnya;

Halaman 32 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan sejak Tahun 1995 Rumah tersebut di bawahnya yang menempati 1 Orang atas nama Ibu Nurpipah dan yang atas itu Pak Alm. Ibu Nur Aksides;
- Bahwa saksi mengatakan rumah tersebut dikontrakkan untuk Apotik pada Tahun 2000 sampai dengan Tahun berjalan;
- Bahwa saksi mengatakan benra setelahnya ada untuk usaha Gypsum;
- Bahwa saksi mengatakan benar salah satu yang mengontrak di kios, karena semenjak Alm. Ibu Nur Aksides sakit sampai dengan meninggal saya yang mengurus;
- Bahwa saksi mengatakan menyewa kios tersebut untuk membuka usaha Reklame sejak Tahun 2017;
- Bahwa saksi mengetakan benar Alm. Ibu Nur Aksides meninggal pada Tahun 2022;
- Bahwa saksi mengatakan benar mengetahui Anak-Anak Alm. Ibu Nur Aksides yang bernama Rizki, Renal, dan Alm. Riska;
- Bahwa saksi mengatakan sepengetahuannya hubungan antara Ibu Nurpipah dengan Alm. Ibu Nur Aksides itu sebagai saudara;
- Bahwa saksi mengatakan benar pernah diperlihatkan Surat kepemilikan rumah tersebut oleh Alm. Ibu Nur Aksides atas nama 3 Orang, akan tetapi tidak mengetahui secara detail terkait Nama-Nama tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan benar tidak mengetahui terkait Luas Tanah dari belakang sampai depan;
- Bahwa saksi mengatakan sepengetahuannya bangunan belakang itu kosong;
- Bahwa saksi mengatakan benar tidak mengenal yang bernama Rayyan Markus, hanya sering mendengar namanya dari Alm. Ibu Nur Aksides, sedangkan untuk Orangnya tidak tahu;
- Bahwa saksi mengatakan sepengetahuannya Rayyan Markus merupakan saudara dari Alm. Ibu Nur Aksides;
- Bahwa saksi mengatakan benar mengetahui tempat tinggal Orang yang bernama Sopian yang bertempat di Depok, namu tidak pernah kesana;

Halaman 33 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan benar yang membayarkan pembayaran PBB, Listrik, dan Air Pam atas nama Ibu Nurpipah;
- Bahwa saksi mengatakan M. Hasan itu saudara dari Ibunya Alm. Ibu Nur Aksides;
- Bahwa saksi mengatakan sepengetahuannya Sapri adalah Ayah dari Alm. Ibu Nur Aksides, akan tetapi tidak mengenal dengan yang bernama Sapri tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan benar pembayaran uang sewa tersebut kepada Alm. Ibu Nur Aksides;
- Bahwa saksi mengatakan mengenai uang sewa sudah di bayarkan selama kurun waktu 6 Tahun sejak Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2023;
- Bahwa saksi mengatakan Alm. Ibu Nur Aksides mengalami sedikit urusan piutang dengan Orang lain dan saya yang membayarnya, maka dari itu hutang Alm. Ibu Nur Aksides yang saya bayar dianggap sebagai uang sewa agar semuanya Clear untuk uang sewa Tahun 2024;
- Bahwa saksi mengatakan berakhirnya sewa ruko tersebut kini sampai Tahun 2026 setelah bernegosiasi dengan Rizki selaku Kakak tertua;
- Bahwa saksi mengatakan harga sewa ruko tersebut 10 Juta per Tahunnya;
- Bahwa saksi mengatakan Rumah dengan cat Hijau ditempati oleh salah satu anak dari 3 Orang anak dari Alm. Ibu Nur Aksides;
- Bahwa saksi mengatakan dari ketiga anak Alm. Ibu Nur Aksides, satu orang anak sudah meninggal dan satunya tinggal di Depok
- Bahwa saksi mengatakan benar tidak pernah mendengar bahwa rumah tersebut sudah di wariskan kepada Alm. Ibu Nur Aksides;
- Bahwa saksi mengatakan pernah datang 4 orang untuk melakukan pengukuran rumah tersebut pada 2 Tahun kebelakang dari Tahun 2017 dari Bank PT. BPR Artharindo;
- Bahwa saksi mengatakan benar Tahun 2017 Alm. Ibu Nur Aksides masih hidup dan tinggal di rumah tersebut bersama anaknya dan meninggal pada Tahun 2022;

Halaman 34 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



- Bahwa saksi mengatakan benar Alm. Ibu Nur Aksides tidak memiliki usaha lain;
- Bahwa saksi mengatakan pernah mendengar terkait peminjaman uang di Bank dengan menjaminkan agunan oleh Alm. Ibu Nur Aksides;
- Bahwa saksi mengatakan sesekali Pak Sopian datang berkunjung Ketika ada urusan tertentu saja;
- Bahwa saksi mengatakan benar tidak mengetahui Alm. Ibu Nur Aksides memiliki berapa saudara;
- Bahwa saksi mengatakan benar tidak mengetahui terkait nama ibu dari Alm. Ibu Nur Aksides;
- Bahwa saksi mengatakan sepengetahuannya Pak Sopian ini dari 3 bersaudara;
- Bahwa saksi mengatakan sepengetahuannya saudara Pak Sopian yang pertama bernama Niken dan satunya tidak tahu;
- Bahwa saksi mengatakan dan menegaskan tidak pernah bertemu dengan yang bernama Rayyan Markus dan M. Hassan;
- Bahwa saksi mengatakan piutang Alm. Ibu Nur Aksides itu piutang kepada lingkungan sekitar, bukan kepada Instansi;
- Bahwa saksi mengatakan sepengetahuannya Alm. Ibu Nur Aksides hanya memiliki hutang dengan lingkungan terdekat, selebihnya tidak tahu;

Bahwa telah diberikan kesempatan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk mengajukan saksi, akan tetapi sampai dengan waktu yang sudah ditentukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi, yang mana Persidangan dilanjutkan dengan Agenda Kesimpulan para pihak tanggal 14 November 2024;

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

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Persidangan dan guna mempersingkat

Halaman 35 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



uraian Putusan ini turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana selengkapnya telah diuraikan dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M² (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), semula tercatat atas nama pemegang hak NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES terakhir tercatat atas nama pemegang hak bernama NUR AKSIDES. (Vide Bukti P-5, T-1, T II Int.1);

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 18 Juli 2024 yang didalam Jawabannya memuat tentang eksepsi disamping pokok perkara dan Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban tertanggal 1 Agustus 2024 yang di dalamnya tidak memuat tentang Eksepsi tetapi hanya pokok perkaranya saja;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 15 Agustus 2024, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 22 Agustus 2024, baik Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan bukti dan Penggugat mengajukan saksi selengkapnya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan Tergugat didalam Jawabannya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 36 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



- Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan, hal ini dikarenakan gugatan Penggugat pokok persoalannya adalah tentang kepemilikan dan Penggugat sebagai ahli waris yang berhak, maka terkait hal tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama bukan melalui Pengadilan Tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

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

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, mengatur ada tiga eksepsi yang dapat diajukan, *pertama* eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang dapat diputus sewaktu-waktu, *kedua* eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan yang harus diputus sebelum pemeriksaan pokok sengketa dan *ketiga* eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan sebagai berikut:

Halaman 37 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



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

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai pengertian Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 50 tersebut di atas diatur dalam Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Menimbang, bahwa berdasarkan batasan formal Sengketa Tata Usaha Negara tersebut, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi unsur penting dari suatu Sengketa Tata Usaha Negara adalah sekurang-kurangnya memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif sebagai berikut:

1. Objek dari sengketanya haruslah selalu berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
2. Subjek dari sengketanya haruslah selalu berhadapan antara orang atau Badan Hukum Perdata (selaku pihak Penggugat) dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (selaku pihak Tergugat);
3. Sifat sengketanya haruslah selalu persoalan hukum dalam ranah Tata Usaha Negara yang berupa perbedaan pendapat mengenai penerapan Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara) mengenai diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan objek sengketa.

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi objek sengketa dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara

Halaman 38 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 angka 9 UU Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu: *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";*

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M² (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), semula tercatat atas nama pemegang hak NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES terakhir tercatat atas nama pemegang hak bernama NUR AKSIDES. (Vide Bukti P-5, T-1, T II Int.1);

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana rumusan dalam Pasal 1 angka 9 tersebut apabila dihubungkan dengan Objek Sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi unsur-unsur sebagai suatu Penetapan tertulis, berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang mengandung isi suatu tindakan dalam lingkup hukum administrasi negara, yang penerbitannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Pertanahan, yang bersifat konkret karena nyata adanya, bersifat individual karena jelas ditujukan Kepada seseorang dalam hal ini dimana awalnya tercatat atas nama pemegang hak Nurtipah, Bayon Markus dan Nuraksides berupah menjadi hanya tercatat atas nama Nuraksides (Tergugat II Intervensi) dan final yaitu tidak memerlukan persetujuan pejabat atasan atau instansi lain lagi serta telah pula menimbulkan akibat hukum

Halaman 39 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/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)



yaitu sebagai legalitas didalam penguasaan suatu bidang tanah, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Objek Sengketa telah memenuhi seluruh unsur kumulatif sebagai suatu keputusan tata usaha negara seperti diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Objek Sengketa a quo adalah Objek Sengketa Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang Mengadili Perkara a quo, khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dikarenakan Objek Sengketa terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, sehingga berada di dalam wilayah Hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut pendapat Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan terkait objek sengketa dalam gugatan ini harus diselsesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tidak beralasan hukum sehingga terhadap eksepsi ini dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan tidak diterima maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan tentang Pokok Perkaranya dengan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab dalam persidangan antara Penggugat dengan Tergugat serta Tergugat II Intervensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi inti pokok permasalahan dalam sengketa a quo yang harus diuji kebenarannya sebagaimana tujuan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dihubungkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah apakah

Halaman 40 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



penerbitan obyek sengketa a quo oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga harus dipertahankan atau sebaliknya telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan di atas, Majelis Hakim akan menguji permasalahan hukum apakah Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa a quo atau tidak? dan apakah Penerbitan objek sengketa a quo oleh Tergugat telah memenuhi persyaratan dari segi prosedural dan/atau segi substansial ? :

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum diatas guna menguji dan menilai segi kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa, Majelis Hakim akan mendasarkan pada fakta hukum berkaitan dengan objek sengketa a quo:

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim meneliti gugatan, jawaban, replik dan duplik para pihak serta meneliti bukti surat para pihak dan mendengar keterangan saksi serta keterangan para pihak dipersidangan dan telah pula membaca kesimpulan para pihak maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Tanah Objek Sengketa adalah merupakan tanah peninggalan dari harta kakek penggugat sebagaimana bagan keturunan Dimana penggugat merupakan salah satu ahli waris dari orang tua bernama Bayon Marcus (vide gugatan dan bukti P-2);
2. Bahwa Tanah Objek Sengketa telah bersertifikat berdasarkan bukti P-4 dimana awalnya tercatat peemegang hak atas nama 1. Nurtipah 2. Bayon Marcus 3. Nuraksides;
3. Bahwa Nurtipah dan Bayon Marcus telah meninggal dunia berdasarkan bukti P-14 dan P-15 dimana Nurtipah meninggal pada tanggal 9 Desember 2016 dan Bayon Markus meninggal pada tanggal 15 Agustus 2015;

Halaman 41 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Bayon Marcus mempunyai anak/keturunan tiga orang bernama Sri Dianti, Syofyan (Penggugat) dan Kartika Aprianti (vide bukti P-2);
5. Bahwa Nuraksides telah mengajukan permohonan perubahan balik nama dari awalnya tercatat atas nama Nurtipah, Bayon Marcus dan Nuraksides menjadi tercatat atas nama Nuraksides berdasarkan permohonan balik nama yang terdaftar pada tanggal 16 Agustus 2017 dimana salah satu dari berkas permohonan Nuraksides melampirkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang menyatakan bahwa NURTIPAH dan BAYON MARCUS telah meninggal dunia dan selama hidupnya tidak pernah menikah dan tidak memiliki anak atau keturunan (vide bukti T-2);
6. Bahwa kemudian berdasarkan surat keterangan ahli waris tersebut Tergugat melakukan perubahan pencatatan nama yang berhak di sertipikat hak milik (Objek Sengketa) dari awalnya tercatat atas nama 1. NURTIPAH 2. BAYON MARCUS 3. NURAKSIDES menjadi tercatat atas nama NURAKSIDES sendiri (vide bukti P-5, T-1, T II Int-1);
7. Bahwa sertipikat Nomor 04223/kel CURUG awalnya tercatat atas nama 1. NURTIPAH 2. BAYON MARCUS 3. NURAKSIDES menjadi tercatat atas nama NURAKSIDES sendiri (vide bukti P-5, T-1, T II Int-1), sudah diagunkan di BPR Artharindo sebagai Jaminan kredit sebagaimana bukti P-19 dan T II Int 4);
8. Bahwa dari jawaban Tergugat dinyatakan proses peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat telah dilakukan sesuai peraturan dan perundang-undangan serta asas-asas umum pemerintahan yang baik (vide Jawaban halaman 6 dan 7);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan hal tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai segi kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo untuk menjawab permasalahan hukum apakah Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa a quo atau tidak?

Halaman 42 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa untuk menguji kewenangan diatur didalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah yang pada intinya menyatakan untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang telah didaftar...dst wajib menyerahkan kepada Kantor Pertanahan;

Menimbang bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 15 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu yang menyatakan :

Pasal 10 : "Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum ".

Pasal 15 : "Buku Tanah, Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah secara sporadik ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan".

Menimbang, bahwa yang menandatangani Objek Sengketa adalah Kepala seksi Hubungan Hukum Pertanahan a.n Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, sehingga jika dihubungkan dengan peraturan yang mengaturnya sebagaimana telah disebutkan diatas, maka penerbitan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat sudah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undangan, sehingga menurut Majelis Hakim tidak terdapat cacat kewenangan di dalam penerbitan Objek Sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penerbitan Objek sengketa a quo oleh Tergugat apakah telah memenuhi persyaratan dari segi prosedural dan/atau substansial ?;

Menimbang bahwa ketentuan mengenai prosedur dan/atau substansi penerbitan objek Sengketa Majelis Hakim akan mempedomani berdasarkan Pasal 111, ayat (1), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Halaman 43 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan hal sebagai berikut:

Pasal 111

"(1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :

- f. sertifikat hak atas tanah atau sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- g. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
- h. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
 - 1) wasiat dari pewaris, atau
 - 2) putusan Pengadilan, atau
 - 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
 - 4) - bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
 - bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris,

Halaman 44 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing
lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta
Peninggalan.

i. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang
mengajukan permohonan pendaftaran peralih-an hak
bukan ahli waris yang bersangkutan;

j. bukti identitas ahli waris;"

Menimbang, Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah
diuraikan di fakta hukum nomor 4 dimana Bayon Marcus sebagai salah satu
namanya yang tercatat sebagai pemegang hak awal mempunyai
anak/keturunan tiga orang bernama Sri Dianti, Syofyan (Penggugat) dan
Kartika Aprianti, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 111 ayat (1)
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3
Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24
Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diuraikan diatas
seharusnya Tergugat tidak serta merta memproses permohonan balik nama
yang diajukan oleh NURAKSIDES, dari surat pernyataan ahli waris yang
diajukan oleh NURAKSIDES yang merupakan bagian dari permohonan balik
nama terindikasi telah terjadi pengkaburan fakta senyatanya di lapangan
terkait siapa saja yang berhak sebagai nama yang seharusnya tercatat di
sertifikat terlepas NURTIPAH dan BAYON MARCUS telah meninggal dunia
karena ada anak/keturunan dari BAYON MARCUS salah satunya penggugat
yang seharusnya Namanya juga tercatat dan berhak sebagai pemegang hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut,
dihubungkan dengan bukti Tergugat terutama bukti T-2 berupa sampul
warkah balik nama, menurut pendapat Majelis Hakim tahapan pelaksanaan
proses balik nama sehingga akhirnya hanya tercatat atas nama
NURAKSIDES tidak dilakukan sesuai tahapan sebagaimana diatur didalam
peraturan perundangan-undangan dan terkesan asal-asalan, hal ini terlihat
dari data-data yang dilampirkan di permohonan;

Halaman 45 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan terutama ketentuan Pasal 111, ayat (1), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menurut pendapat Majelis Hakim Tergugat didalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan, sehingga didalam penerbitan objek sengketa terdapat cacat secara prosedur dan/atau substansial.

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga menilai bahwa proses penerbitan objek sengketa juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kepastian hukum dan asas kecermatan karena Tergugat sudah tidak cermat di dalam menelaah dan melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan data permohonan balik nama yang diajukan oleh NURAKSIDES, serta Tergugat tidak mengikuti prosedur pengaturan perundang-undangan yang sudah mengaturnya, Tergugat seharusnya tidak sampai memproses lebih lanjut penerbitan objek sengketa tersebut atau setidaknya memastikan kembali kelengkapan data yang diajukan didalam permohonan serta melakukan croscek dilapangan untuk menghindari terjadinya persoalan dikemudian hari, sehingga seharusnya tidak sampai memproses sampai diterbitkannya Objek Sengketa dimaksud yaitu melaksanakan perubahan pencatatan peralihan hak dari awalnya atas nama NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES menjadi hanya tercatat atas nama pemegang hak NURAKSIDES;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa a quo secara procedural dan/atau substansial telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa dalam perkara ini oleh Tergugat ternyata secara prosedural dan/atau substansial

Halaman 46 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



telah melanggar Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat terbukti kebenarannya, dan sebaliknya dalil-dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak terbukti kebenarannya dan oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan batal surat keputusan objek sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karena surat keputusan objek sengketa telah dinyatakan batal maka cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa dan mencoret dari buku tanah serta mengembalikannya terdaftar seperti semula tercatat atas nama NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES, meskipun faktanya saat ini ketiga nama yang tercatat tersebut telah meninggal dunia maka menurut pendapat Majelis Hakim Tergugat dapat melakukan proses balik nama kembali sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, sehingga tercatat atas nama ahli waris/keturunan yang ada dari NURTIPAH, BAYON MARCUS maupun ahli waris/keturunan dari NURAKSIDES ;

Menimbang bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim, maka Tergugat dan Tergugat II Intervensi merupakan pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan di dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah untuk mengambil Putusan ini, Majelis Hakim telah bermusyawarah secara bulat tanpa adanya suatu perbedaan pendapat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa terhadap dalil-dalil Para Pihak dan bukti-bukti surat, keterangan pihak dan keterangan

Halaman 47 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



saksi-saksi yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, dianggap tidak ada relevansinya dengan sengketa a quo dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan, namun tetap termuat dalam berita acara persidangan yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Peradilan Secara Elektronik, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 dengan diucapkan Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Mengingat, Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Tata Usaha berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas

Halaman 48 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), semula tercatat atas nama pemegang hak NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES terakhir tercatat atas nama pemegang hak bernama NURAKSIDES.

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), semula tercatat atas nama pemegang hak NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES terakhir tercatat atas nama pemegang hak bernama NURAKSIDES.
4. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dari Buku Tanah Surat Keputusan Tata Usaha berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 04223/Curug diterbitkan tertanggal 26 September 2007 terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, surat ukur nomor 2938/Curug/2007 tanggal 25-09-2007 seluas seluas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), semula tercatat atas nama pemegang hak NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES terakhir tercatat atas nama pemegang hak NURAKSIDES dan mencatatkan kembali seperti semula yakni tercatat atas nama pemegang hak NURTIPAH, BAYON MARCUS dan NURAKSIDES.
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.423.000,- (Sepuluh Juta Empat Ratus Dua Puluh Tiga Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Senin tanggal 25 November 2024 oleh kami, SYAFAAT, S.H., M.H., M.M., selaku Hakim Ketua Majelis HARI SUNARYO, S.H., dan JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H., masing-

Halaman 49 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Kamis tanggal 28 November 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh R. AZHARYANTI SINTA K, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

HAKIM – HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

HARI SUNARYO, S.H.

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

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

PANITERA PENGGANTI

R. AZHARYANTI SINTA K, S.H.

Halaman 50 dari 51 halaman Putusan Perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG



Rincian biaya perkara Nomor: 58/G/2024/PTUN.BDG:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00	
2. ATK dan Penjilidan	: Rp.	255.000,00	
3. Pangilan-pangilan	: Rp.	175.000,00	
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	9.843.000,00	
5. PNPB Panggilan	: Rp.	80.000,00	
6. Redaksi	: Rp.	10.000,00	
7. Leges	: Rp.	10.000,00	
8. Materai Penetapan	: Rp.	10.000,00	
9. Materai	: Rp.	10.000,00	+
Jumlah	: Rp.	10.423.000,00	

(sepuluh juta empat ratus dua puluh tiga ribu rupiah)