



PUTUSAN

NOMOR : 28/G/2023/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 secara elektronik (E-Court) telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :

1. Nama : **Hj. AAS KESWARA;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Jalan Cisaranten Kulon RT.003 /RW.003 Arcamanik Kota Bandung;
2. Pekerjaan : Pensiunan;
Nama : **ENTANG TJARTATI;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Bojong Awi Kaler No. 120 RT.004/RW.003 Cisaranten Bina Harapan Arcamanik Kota Bandung;
3. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;
Nama : **IWAN DANI KARTIWA;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Jalan Soekarno Hatta RT.007/RW.002;
4. Pekerjaan : Buruh Harian Lepas;
Nama : **ENENG LISNA HERMAYANTI;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Jalan Cisaranten Kulon RT.002/RW.003 Arcamanik Kota Bandung;
5. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;
Nama : **RIZAL SAMSUL ANHAR;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Jalan Cisaranten Kulon RT.002/RW.003 Arcamanik Kota Bandung;
6. Pekerjaan : Wiraswasta.
Nama : **IMAS NAZILAH FEBRIYANTI ;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Jalan Cisaranten Kulon RT.002/RW.003 Arcamanik Kota Bandung;
7. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga.
Nama : **CUCUN SUMIATI;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Jalan Cisaranten Kulon RT.001/RW.004 Arcamanik Kota Bandung;

Halaman 1 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;
Nama : **TARLAN SYAFEI**;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Cidurian Utara Sukapura RT.004/RW.009
Kiaracondong Kota Bandung;
9. Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Nama : **AGUS YUSRAN HANAPI**;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Kp. Bongkor RT.003/RW.002 Desa Melatiwangi
Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung;
10. Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Nama : **EUIS LAILATIFAH**;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Jalan Cisaranten Kulon RT.002/RW.003 Arcamanik
Kota Bandung;
- Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;
Kesemuanya mempunyai domisili elektronik:
Agushanavi457@gmail.com;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2023, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Jon Ferdinal, S.E., AK., S.HI., MSc;
 2. Agus L Tobing, S.H.;
 3. Fahmi Fauzi, S.H.;
 4. Toga Fijar Rinaldi Tobing, S.H.;
- Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, berdomisili elektronik jonferdinal.pdw@gmail.com, kesemuanya berdomisili di Kantor Hukum JOHN FERDINAL, S.E., AK., S.HI., MSc & Rekan yang beralamat kantor di Jalan Mencut Lagadar No. 16 A RT.001/RW.003 Desa Lagadar, Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGUGAT**;

M e l a w a n :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, tempat kedudukan di Soekarno Hatta No. 586 Bandung;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 13/Sku-32.73.MP.02.01/IV/2023, tertanggal 3 April 2023, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

Halaman 2 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bambang Saputro, S.Sos., S.H., M.H.;
2. Danny Hersubianto, S.H., M.H.;
3. Elom Supriatno, S. S.T.;
4. Helga Noor Angela Faried, S.Tr., S.H.;
5. Deviana Nur Amalia, S.H.;
6. Isabella Vitara Pamungkas, S.H.;
7. Cynthia Aryanti Bestari, A.md.;
8. Choerunissa Rachmawati Iskandar Putri, S.H.;
9. Dini Marini Yustiani, S.H.;
10. Lita Luthfiyani, S.H.;
11. Jajang Nurjamil, S.H.;
12. Yunita Saptarina Djainin, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, masing-masing pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) maupun PPNN (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri), email skp.kot.bandung@atrpn.go.id;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

ASRUL IMAN, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Delta Timur Blok A Nomor 149 A Delta Pekayon Jaya, RT.008 RW.007, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, alamat email: asrul.iman@gmail.com, pekerjaan Karyawan Swasta;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2023, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Ghazi Luthfi, S.H.;
2. Taufik Ismail Gurbadi, S.H.;
3. Abdithiya Mopangga, S.H.;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan advokat, beralamat pada Kantor Hukum "Anggaraksa" Jalan Trunojoyo Nomor 11, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung Jawa Barat, alamat email: ghazi.luthfi@anggaraksalaw.com;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1**;

PT. BANK KB BUKOPIN Tbk., berkedudukan di Jalan M.T. Haryono Kav.50-51 Jakarta 12770, dalam hal ini diwakili oleh Helmi Fahrudin, Warga Negara Indonesia, beralamat di Kp. Jembatan RT. 006/RW. 001, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta timur, bertindak dalam jabatannya selaku Direktur PT. Bank KB Bukopin Tbk. dan Yohanes Suhardi, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Sunter Paradise F.22/16, RT. 008/RW. 012, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung

Halaman 3 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Priok, Jakarta Utara, bertindak dalam jabatannya selaku Direktur PT. Bank KB Bukopin Tbk., berdasarkan Anggaran Dasar PT. Bank KB Bukopin Tbk., Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal 30 November 2022 No.108 sebagaimana Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 14 Desember 2022 No. AHU-0090647.AH.01.02.Tahun 2022 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Bank KB Bukopin Tbk., serta susunan terakhir anggota Dewan Komisaris dan Direksi, Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal 31 Januari 2023 No.77, sebagaimana telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 10 Februari 2023 No. AHU-AH.01.09-0088669 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bank KB Bukopin Tbk., oleh karena itu sah dan berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank KB Bukopin Tbk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU.0294/DIR/IV/2023 tertanggal 26 April 2023, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Riko Adrian, S.H., M.H.;
2. Abdul Hakim, S.H., M.H.;
3. Nirmala Kusumadewi, S.H.;
4. Nadya Alike Jely, S.H.;
5. Raysa Mayasonda, S.H.;
6. Reinaldo Hamon, S.H.;
7. Maureen Aurelle, S.H.;
8. Nisrina Sriwahyuni Mayaratri, S.H.;

Masing-masing adalah Warga Negara Indonesia, beralamat kantor di Jalan MT Haryono Kav.50-51 Jakarta 12770, domisili elektronik: hukumperusahaan.dhkp@gmail.com, pekerjaan Karyawan PT. Bank KB Bukopin Tbk.;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 2**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca :

1. Gugatan para Penggugat tertanggal 11 Maret 2023 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 14 Maret 2023 dengan register Perkara Nomor :

Halaman 4 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

28/G/2023/PTUN.BDG dan telah diperbaiki secara formal pada tanggal 14 April 2023;

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 28/PEN-DIS/2023/PTUN.BDG tanggal 14 Maret 2023 tentang Lolos Dismissal;

3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 28/PEN-MH/2023/PTUN.BDG tanggal 14 Maret 2023 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;

4. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 28/PEN-MH/2023/PTUN.BDG tanggal 19 Juni 2023 tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim Baru;

5. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 28/PEN-PPJS/2023/PTUN.BDG, tertanggal 14 Maret 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 28/PEN-PP/2023/PTUN.BDG tanggal 14 Maret 2023 tentang Pemeriksaan Persiapan;

7. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 28/PEN-HS/2023/PTUN.BDG tanggal 14 April 2023 tentang Hari Sidang;

8. Putusan Sela Nomor: 28/G/2023/PTUN.BDG tanggal 9 Mei 2023 tentang masuknya ASRUL IMAN sebagai Pihak Tergugat II intervensi 1 dan Putusan Sela Nomor: 28/G/2023/PTUN.BDG tanggal 9 Mei 2023 tentang masuknya PT.BANK KB BUKOPIN. Tbk sebagai Pihak Tergugat II intervensi 2;

9. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;

10. Telah mempelajari berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak dan Saksi dari pihak para Penggugat serta Saksi dari pihak Tergugat II Intervensi 1 di persidangan ;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa para Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 11

Halaman 5 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2023 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 14 Maret 2023 dalam Register Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG, yang telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 14 April 2023, yang isi lengkapnya sebagai berikut :

Dengan Alasan dan Dasar Gugatan :

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa ini adalah,

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG

1. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mendefinisikan **“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.**
2. Undang-undang Peraturan Tata Usaha Negara nomor 51 Tahun 2009 Pasal 1 angka (9) 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**

Halaman 6 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

3. Bahwa berdasarkan definisi tersebut, jelas Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, yang memiliki kewenangan melaksanakan urusan Pertanahan, salah satunya adalah wewenang menerbitkan Objek Sengketa sebagai keputusan Tata Usaha Negara.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

“Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa 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 dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau direhabilitasi”.

5. Bahwa objek gugatan **bersifat konkret, individual dan final** yaitu Surat Keputusan Tergugat bersifat *A Quo* bersifat konkret karena yang disebutkan dalam Surat Keputusan Tergugat tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata yaitu berupa :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama



Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

Bersifat individual karena tidak ditujukan kepada umum, tetapi berwujud dan nyata serta surat keputusan Tergugat A Quo bersifat horizontal maupun vertikal. Dengan demikian surat keputusan Tergugat tersebut telah bersifat final dan telah menimbulkan akibat hukum.

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).

2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).

3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

Telah Memenuhi syarat sebagai Objek Sengketa, dan merupakan kewenangan Pengadilan TataUsaha Negara Bandung.

III. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa pada awalnya berdasarkan warkah yang dimiliki oleh Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat kepada Tergugat tetapi oleh Tergugat tidak dapat diproses, hal ini dikarenakan di tanah tersebut terindikasi *overlapping*, dan Penggugat baru mengetahui

Halaman 8 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Objek Sengketa Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat, yaitu pada saat Tergugat memberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 1 Juli 2021 dengan mengirim surat nomor : 1206/32.73.100.IP.01.01/VII/2021 yang isinya antara lain :

“Bahwa setelah dilakukan Plotting pada peta pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Bandung terhadap bidang tanah yang dimohon tidak dapat di proses lebih lanjut karena diindikasikan Overlap dengan SHM No. 329 / Cisaranten Kulon”.

Pada tanggal yang sama yakni 1 Juli 2021 Kantor Pertanahan Kota Bandung mengirim surat nomor : 1204/32.73.100.IP.01.01/VII/2021 yang isinya antara lain :

“Bahwa setelah dilakukan Plotting pada peta pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Bandung terhadap bidang tanah yang dimohon tidak dapat di proses lebih lanjut kerana diindikasikan Overlap dengan SHM No. 386 / Cisaranten Kulon dan SHM No. 987/ Cisaranten Kulon”.

Disamping alasan tersebut Penggugat belum mempunyai dana untuk mengurus pembuatan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga sampai sekarang permohonan pembuatan sertifikat atas nama Penggugat belum dapat dilakukan.

2. Setelah mengetahui tidak dapat diterbitkannya sertifikat kemudian langkah-langkah administrasi Penggugat lakukan adalah sebagai berikut : Penggugat telah mengajukan surat tertanggal 6 Maret 2023 perihal : Surat Keberatan Atas Penerbitan :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri,

Halaman 9 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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)



Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995,
Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).

3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

(Banding sebagaimana dimaksud PERMA No. 6 Tahun 2018 Pasal 76 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014) yang ditujukan langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung. Bahwa dari surat tersebut, Penggugat tidak pernah mendapatkan balasan ataupun penjelasan dan keterangan apapun dari pihak Tergugat sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Baru kemudian mengajukan Gugatan ini Pengadilan Tata Usaha Negara.

3. Mengenai batas kedaluarsa gugatan ada aturan yang menyatakan batas waktu 90 (Sembilan puluh) hari berdasarkan pasal 55 undang-undang Nomor: 5 / 1986 namun ada lebih dari 4 (empat) bulan yakni pasal 3 (tiga) undang-undang nomor : 5/1986. **Bahkan ada aturan yang menyebutkan kapan saja bisa mengajukan gugatan selama ada kepentingan nya dirugikan sesuai SEMA Nomor: 2/1991. Jadi dapat disimpulkan ada kepentingan Penggugat yang dirugikan.**

4. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 PETUNJUK PELAKSANAAN BEBERAPA KETENTUAN DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR: 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA pada bab V tentang Tenggang Waktu Pasal 55 butir 1 sampai dengan 3, Yang berbunyi :

1. **Penghitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 terhenti/ditunda (gschorst) pada waktu gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang.**



2. Sehubungan dengan Pasal 62 ayat (6) dan Pasal 63 ayat (4) maka gugatan baru hanya dapat diajukan dalam sisa tenggang waktu sebagaimana di maksud pada butir 1.

3. Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya **DIRUGIKAN** maka **TEGANG WAKTU** sebagaimana dimaksud **DALAM** Pasal 55 dihitung secara **KASUISTIS** sejak saat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.

Dengan demikian Gugatan Penggugat beralasan Hukum untuk di Terima karena Penggugat telah merasa di **RUGIKAN**, oleh karena itu Penggugat selanjutnya mengajukan Gugatan Perkara ini Ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa awal mulanya ECEP CAHCUN alias H. CHACUN alias H. CAHYAN mempunyai sebidang tanah yang dibeli dari SUKRI berdasarkan akta jual beli No. 392/1963 atas tanah milik adat dengan persil No. 61 S.IV blok Cisaranten Kohir / Letter C No. 1626 seluas 4400 M² dengan batas :

Sebelah Utara : S. Murhasan
Sebelah Timur : Selokan
Sebelah Selatan : Selokan
Sebelah Barat : S. Muhji

2. Bahwa kemudian kohir / Letter C No./1626 atas nama SUKRI Persil No. 61 S IV luas 4400 M² blok Cisaranten tersebut berpindah dan berubah menjadi Kohir/Letter C No. 1759 1963 atas nama H. CAHYAN alias H. CAHCUN Persil No. 61 S IV luas 4400 M² blok Cisaranten Kulon.

3. Berdasarkan surat keterangan No. 473.3 1969/2001 – Tapem yang dikeluarkan oleh walikota Bandung tertanggal 29 November 2001 bahwa ahli waris dari almarhum ENCEP CAHCUN alias H. CAHCUN, dengan HJ. SADIAH, maka almarhum ENCEP CAHCUN alias H. CAHCUN mempunyai anak-anak yang terdapat dalam gambar diagram dibawah ini:



H. CAHYAN

Hj.SADIAH

Hj. AAS KESWAR A	ENTANG TJARTATI I	AI YANTI I	CUCUN SUMIATI I	TARLAN N SYAFEI	AGUS YUSRAN HANAPI	EUIS LAILAT FA H
------------------------	-------------------------	------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------

IWAN DANI KARTIWA	ENENG LISNA HERMAYANTI	RIZAL SAMSUL ANHAR	IMAS NAZILAH FEBRIYANTI
----------------------	---------------------------	-----------------------	----------------------------

4. Berdasarkan bagan ahli waris tersebut di atas, dapat dilihat bahwa anak dari ENCEP CAHCUN alias H.CAHCUN, dengan HJ. SADIAH adalah sebagai berikut :

- 1) Hj. AAS KESWARA
- 2) ENTANG TJARTATI
- 3) AI YANTI
- 4) CUCUN SUMIATI
- 5) DEDE TARLAN SAPEI
- 6) AGUS YUSRAN HANAPI
- 7) EUIS LAI LATIFAH

5. Bahwa AI YANTI telah meninggal dunia, dan mempunyai 4 orang anak yaitu :

- 1) IWAN DANI KARTIWA
- 2) ENENG LISNA HERMAYANTI
- 3) RIZAL SAMSUL ANHAR
- 4) IMAS NAZILAH FEBRIYANTI

Atau sebagai cucu dari ENCEP CAHCUN alias H.CAHCUN kesemuannya merupakan ahli waris berdasarkan surat penetapan No. 239/Pdt.P/2010/PA.Bdg.

6. Bahwa telah meninggalnya ENCEP CAHCUN alias H.CAHCUN dengan Surat Kematian Nomor 30/MT-Kel/XI/2001 dan istrinya HJ.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SADIAH dengan Surat Kematian Nomor 26/Kel-X/2001 maupun AI YANTI dengan Surat Kematian Nomor 001/KEL/I/2010 .

7. Bahwa tanah milik kepunyaan ENCEP CAHCUN alias H.CAHCUN secara kewarisan jatuh kepada para ahli waris, dan masih merupakan harta bersama maka AGUS YUSRAN HANAPI mendapat surat kuasa pada tanggal 9 Maret 2023 dari semua ahli waris untuk mengajukan gugatan ini. kepada AGUS YUSRAN HANAPI (anak) sebagai Penggugat, oleh karena itu berkapasitas atau mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat.
8. Bahwa dari tanah kepunyaan ahli waris almarhum ENCEP CAHCUN alias H.CAHCUN tersebut, Penggugat telah membayar lunas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2001 seluas 500 M², 640 M², dan 700 M², yang total luasnya adalah sebesar 1860 M² serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga telah dibayar lunas oleh Penggugat atas tanah-tanah tersebut.
9. Bahwa selain terurai tersebut diatas, Penggugat juga memiliki dokumen-dokumen yaitu :
 - Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK)
 - SURAT PERNYATAAN KETERANGAN LETAK TANAH
 - SURAT KETERANGAN KEPALA KELURAHAN CISARANTEN KULON NO. 240.A/CKL/III/2021
 - SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK TANAH
 - SURAT SPORADIK
 - SURAT KEMATIAN NOMOR 30/MT-Kel/XI/2001
 - SURAT KEMATIAN NOMOR 26/Kel-X/2001
 - SURAT KEMATIAN NOMOR 001/KEL/I/2010
 - SURAT KETERANGAN CISARANTEN KULON NO. 973/340.A/KEL. CISKUL-III/2021
 - SURAT KETERANGAN TANAH BEKAS MILIK ADAT NO. 340.A/SKT/Kel. CISKUL-III/2021
 - SURAT KUASA DARI AHLI WARIS KEPADA AGUS YUSRAN HANAPI

Halaman 13 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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)



Dokumen-dokumen tersebut diatas merupakan warkah yang dikeluarkan oleh kelurahan Cisaranten Kulon atas tanah-tanah tersebut yang kemudian didaftarkan ke BPN kota bandung untuk diterbitkan SHM atas nama Penggugat.

10. Bahwa setelah dilakukan plotting dan pengukuran, serta pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) waris ternyata permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) oleh pemohon tidak dapat di proses lebih lanjut, karena ada dugaan *overlapping* dengan :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

11. Bahwa berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Terbitnya objek sengketa dalam perkara *A Quo* oleh Tergugat, **telah menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat, yaitu karena penerbitan objek gugatan tersebut diatas tanah milik adat Kohir No. 1759 Blok Cisaranten Kulon Persil No. 61 S.IV tercatat a/n Entjeng Tjahjun seluas 4400 m2,** sehingga Penggugat tidak bisa mengajukan pembuatan sertipikat atas tanah tersebut serta tidak



mengalihkan atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain ataupun mengalihkan tanah tersebut dalam bentuk apapun baik menjual maupun menjaminkan ke pihak lain, sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh karena itu Penggugat mempunyai hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

V. POSITA

1. Pada tanggal 31 Desember 1963 telah terjadi Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 392/1963 di hadapan Asisten Wedana kepala Kecamatan Buah Batu yakni Bapak TISNAATMADJA berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor : 10/1961 bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimasud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah untuk wilayah Kecamatan Buah batu dengan :

Nama : SUKRI
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia
Pekerjaan : Tani
Alamat : Kampung / Desa Cisaranten Kulon
Kecamatan Buah Batu

Selanjutnya disebut : PENJUAL
Nama : ENTJANG TJAHJUN
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia
Pekerjaan : Tani
Alamat : Kampung Cisaranten Ds. Cisaranten Kulon
Kec. Buah batu

Selanjutnya disebut : PEMBELI
Para penghadap menerangkan bahwa Penjual dengan Akta ini menjual kepada Pembeli sebidang tanah Hak Milik Nomor C /Kohir : 1626 Persil Nomor : 61 S. IV Blok : Cisaranten luas nya : 4400 M² atas nama : SUKRI dengan batas -batas :

Utara : S. Murhasan
Timur : Selokan
Selatan : Selokan



Barat : S. Muhji
Terletak di
Daerah Tingkat I : Jawa Barat
Daerah Tingkat II : Bandung
Desa : Cisaranten Kulon
Kecamatan : Buah batu

2. Setelah dilakukan jual beli, maka Desa Cisaranten Kulon mencatat/memposting ke dalam Buku C pembeli atas nama Entjang Tjahcun dengan Buku C / Kahir Nomor : 1759 Persil Nomor : 61 S.IV luas 4400 m2 (empat ribu empat ratus persegi) Blok Cisaranten (Bukti P.2) dan sawah tersebut digarap oleh Entjang Tjahcun sampai meninggal dunia pada tanggal 1 November 2001 dan susul oleh istri Entjang Tjahcun meninggal dunia pada tanggal 2 Oktober 2001, dan pada tanggal 20 Nopember 2001 dibuatkanlah SURAT KETERANGAN WARIS Nomor : 474.3/1969/2001-Tapem dengan susunan Ahli Waris yang terdiri dari 7 (tujuh) Ahli Waris dan tidak berselang lama salah satu anak nya yang Bernama AI YANTI meninggal dunia digantikan 4 (empat) anaknya masuk sebagai Ahli Waris sebagaimana tergambar pada Bagan Waris dibawah ini :

H. CAHYAN

Hj.SADIAH

Hj. AAS KESWAR A	ENTANG TJARTAT I	AI YANTI I	CUCUN SUMIA I	TARLA N SYAFEI	AGUS YUSRA HANAPI	EUIS LAILAT FA H
------------------------	------------------------	------------------	---------------------	----------------------	-------------------------	------------------------

IWA DANI KARTIWA	ENENG ISNA HERMAYANTI	RIZAL S MSUL ANHAR	IMAS NAZILA FEBRIYANTI
------------------------	-----------------------------	--------------------------	---------------------------



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan bagan ahli waris tersebut di atas, dapat dilihat bahwa anak dari ENCEP CAHCUN alias H.CAHCUN, dengan HJ. SADIAH adalah sebagai berikut :

- 1) Hj. AAS KESWARA
- 2) ENTANG TJARTATI
- 3) AI YANTI
- 4) CUCUN SUMIATI
- 5) DEDE TARLAN SAPEI
- 6) AGUS YUSRAN HANAFI
- 7) EUIS LAI LATIFAH

Bahwa AI YANTI telah meninggal dunia, dan mempunyai 4 orang anak yaitu :

- 1) IWAN DANI KARTIWA
- 2) ENENG LISNA HERMAYANTI
- 3) RIZAL SAMSUL ANHAR
- 4) IMAS NAZILAH FEBRIYANTI

3. Pada bulan Maret 2021 Ahli Waris AGUS YUSRAN HANAPI CS. Berniat untuk membuat Sertipikat terhadap warisan Entjang Tjahcun Kohir Nomor : 1759 Persil Nomor : 61 C IV dengan luas 1.890 M² yang masih belum dibuatkan sertipikat nya terdapat di blok Cisaranten . Ahli Waris AGUS YUSRAN HANAPI CS. Mendatangi dan berkoordinasi dengan Kelurahan Cisaranten Kulon untuk membuat semua persyaratan menjadi Warkah yang terdiri dari dokumen :

1. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah
2. Surat Bidang Sporadik
3. Surat Permohonan Hak
4. Surat Keterangan Kepala Kelurahan Nomor : 340A/CKL/III/2021
5. Surat Pernyataan

Dokumen di Kelurahan Cisaranten Kulon dinyatakan lengkap dan ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Cisaranten Kulon yang Bernama DEDED MARDENI A.md menjadi Warkah. Persyaratan untuk mengajukan pembuatan sertipikat atas nama Ahli Waris ke Badan

Halaman 17 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

Pertanahan Kota Bandung harus lunas pajak Waris 5 % dari perkiraan harga NJOP tanah.

4. Ahli Waris Entjang Tjahcun membayar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) waris dibagi atas tiga kapling terdiri dari :

- a. Luas Tanah Kapling 690 M² telah dibayar Bea Pendapatan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) waris nya sebesar Rp.66.144.000 (enam puluh enam juta seratus empat puluh ribu rupiah).
- b. Luas Tanah Kapling 500 M² telah dibayar BPHTB waris nya sebesar Rp. 21.900.000 (dua puluh satu juta Sembilan ratus ribu rupiah).
- c. Luas Tanah Kapling 700 M² telah dibayar BPHTB waris nya sebesar Rp. 41.160.000 (empat puluh satu juta serratus enam puluh ribu rupiah).

Sehingga semua dokumen lengkap dan dibuatkan tanda terima Dokumen oleh Badan Pertanahan Kota Bandung, dengan Nomor berkas Permohonan 35509/2021.

Pada tanggal 17 Mei 2021 dikeluarkan Surat Tugas Pengukuran Nomor: 1064/St-10.15/V/2021 oleh Badan Pertanahan Kota Bandung.

5. Pada tanggal 9 Juni 2021 Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung telah mengeluarkan "Gambar Ukur Nomor: 1185/2021, Sehingga keluar Berita Acara Pengukuran yang menyatakan Tanah Ahli Waris AGUS YUSRAN HANAPI CS tidak dalam keadaan sengketa baik kepemilikannya maupun batas-batasnya.

6. Pada tanggal 1 Juli 2021 Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung mengirim surat Nomor : 1206/32.73.100 IP.01.01/VII/2021 Perihal : Pemberitahuan I

Yang isinya adalah :

" Permohonan Pengukuran Mengetahui luas terhadap bidang Tanah. Asal Hak Adat Persil nomor : 61. S.IV Kohir nomor : 1759 luas 500 M² (lima ratus meter persegi) yang terletak di

Halaman 18 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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)



***Kelurahan Cisaranten Kecamatan Arcamanik Kota Bandung
dengan berkas nomor : 29301/2021"***

Bahwa setelah dilakukan Plotting pada peta pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Bandung terdiindikasikan overlap dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 329/ Cisaranten Kulon

7. Pada tanggal 1 Juli 2022 sama tanggalnya surat pertama Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung mengirim surat kepada Penggugat nomor : 1204/32.73.100.IP.01.01/VII/2021 Perihal : Pemberitahuan I

Yang isinya adalah :

" Permohonan Pengukuran mengetahui luas dengan nomor berkas : 32805/2021 dan nomor berkas 4002/2021 terhadap bidang tanah Asal Hak Milik Adat Persil nomor : 61 S. IV Kohir nomor : 1759 luas 700 m² (tujuh ratus meter persegi)yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon Kecamatan : Arcamanik Kota Bandung. Setelah dilakukan Plotting pada peta pendaftaran Kantor Pertanahan Nasional Kota Bandung terhadap bidang tanah yang dimohon tidak dapat diproses lebih lanjut karena diindikasikan overlap dengan " :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 986 /Cisaranten Kulon .
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 987/Cisaranten Kulon

8. Pada tanggal 26 Juli 2021 Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung membuat surat Nomor : 1306/32.73.100.IP.01.01/VII/2021 mengembalikan berkas dokumen nomor : 32805/2021 dan nomor dokumen : 40021/2021

Pada tanggal yang sama Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung mengirim surat nomor: 1299/32.73.100.IP.01.01/VII/2021 yang menyatakan mengembalikan berkas nomor : 35509/2021

9. Pada tanggal 28 Februari 2023 selaku ahli Ahli Waris selaku Penggugat memberi Kuasa kepada Kantor Penggacara JON FERDINAL SH. SE. AK MSc. Untuk melakukan Langkah-langkah Hukum dan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pada tanggal 6



Maret 2023 Penggugat telah mengajukan Surat Keberatan atas 3 (tiga)

Objek Sertipikat yakni :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

10. Pada tanggal 21 Juli 2022 telah dibayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan data terlampir.

11. Kalau ditinjau sebagaimana dimaksud PERMA No.6 Tahun 2018 Pasal 76 ayat 2 undang-undang nomor 30 tahun 2014 yang ditujukan langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Bandung . Bahwa dari surat tersebut Penggugat tidak pernah mendapat balasan ataupun penjelasan apapun dari Pihak Tergugat sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bahwa sesuai dengna Bab V mengenai tengang waktu pasal 5 Peraturan Mahkamah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah menempuh upaya administrasi, maka Gugatan Penggugat masih **DALAM TENGGANG WAKTU** untuk mengajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara .

12. Mengenai batas kedaluarsa gugatan ada aturan yang menyatakan batas waktu 90 (Sembilan puluh) hari berdasarkan pasal 55 undang-undang Nomor :5 / 1986 namun ada lebih dari 4 (empat) bulan yakni pasal

Halaman 20 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



3 (tiga) undang-undang nomor : 5/1986. Bahkan ada aturan yang menyebutkan kapan saja bisa mengajukan gugatan selama ada kepentingan nya dirugikan.

Sesuai dengan : Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 2 Tahun 1991
PETUNJUK PELAKSANAAN BEBERAPA KETENTUAN DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR : 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA pada bab V tentang Tenggang Waktu Pasal 55 butir 1 sampai dengan 3, Yang berbunyi:

1. Penghitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 terhenti/ditunda (gschorst) pada waktu gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang
2. Sehubungan dengan Pasal 62 ayat (6) dan Pasal 63 ayat (4) maka gugatan baru hanya dapat diajukan dalam sisa tenggang waktu sebagaimana di maksud pada butir 1
3. Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya **DIRUGIKAN** maka **TEGANG WAKTU** sebagaimana dimaksud **DALAM** Pasal 55 dihitung secara **KASUISTIS** sejak saat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.

13. Adapun gambaran dan pembanding objek gugatan yang dirugikan secara singkat Tanah Penggugat terdapat satu hamparan dengan luas seluruhnya 4400 m² sesuai dengan alas Hak Kahir Nomor :1759 Persil
Jl. Permata Bumi III
Nomor 61 S.IV atas nama H.Cahyan atau H.Cahcun :
SHM 392

Jl. Anthorium Raya

SHM 986

SHM 987

Sudah dijual oleh Ahli Waris

Jl. Permata Bumi VI

SHM 456 (LAWAN)

SHM 11019 kepunyaan Ahli Waris

Halaman 21 dari 115 Putusan Perkara Nomor 286/2018/PTUG/DA



Keterangan Gambar diatas menjelaskan bahwa :

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 456 Desa Cisaranten Kulon tanggal 9 Juli 1992 nama Pemegang Hak Nyonya Tuti Sugihastuti Tamin Gambar Situasi Nomor 712/1981 luas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) tanggal 27 Januari 1981. Telah Overlap dengan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Ahli Waris nomor : 11019 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 23 Desember 2017 atas nama :

- a. Nyonya Hajjah AAS KESWARA
- b. Nyonya ENTANG TJARTATI
- c. Tuan IWAN DANI KARTIWA
- d. Nyonya ENENG LISNA HERMAYANTI

Surat Ukur nomor : 02014/Cisaranten Kulon/2017 luas 281 m2 (dua ratus delapan puluh satu meter persegi) tanggal 30 september 2017 Dan pernah beperkara di Pengadilan Negeri Kota Bandung dengan Nomor Perkara : 464/PDT/2023/PT.BDG menangkan di Pengadilan Tinggi Bandung oleh Ahli Waris AGUS YURAN HANAPI.

2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor :

Halaman 22 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG

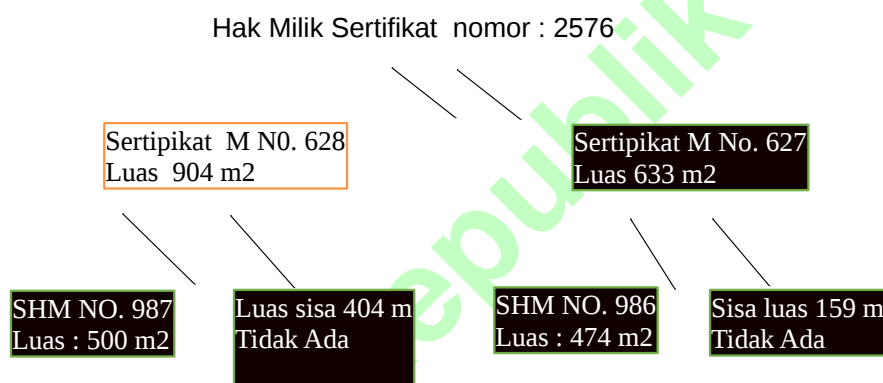


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).

4. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).
5. Alas Hak Sertipikat nomor : 986 dan Alas Hak Sertifikat 987 dengan diagram dibawah ini :



Dari grafik diatas dapat dijelaskan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 6 September 2021. Nama Pemegang Hak Asrul Iman. Surat Ukur Nomor 03038/Cisaranten Kulon/2021 tanggal 30 Agustus 2021 Luas 474 m² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi). berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik nomor 628 yang luas nya 904 m2 dan sisa tanah 404 m2 lagi kemana?.

Kemudian Sertipikat Hak milik 628 berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 2576 luas 1537 m2.

Riwayat Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 987 :

- 1) Berasal dari Pemekaran Sertipikat Hak Milik Nomor 628 atas nama Ir. M Soebari. Pada tanggal 10 April 1997 No. 474.3/0363/97-BAG.PEM diwariskan ke :
Ir.M Soebari dan Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Dahlan (anak).

Halaman 23 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



- 2) Kemudian Pada tanggal 2 Desember 1998 no.345/HB/21/XII/1998 dihibahkan ke SAHWIL MARUDDIN. Terjadi Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 604/2011/12/9/2011 Ke ASRUL IMAN.
- 3) Lokasi Sertifikat Hak Milik Nomor 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 6 September 2021. Atas Nama Pemegang Hak : Asrul Iman. Surat Ukur Nomor 03038/Cisaranten Kulon/2021 tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 m² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi). Berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik nomor 628 yang luas nya 904 M² dan sisa tanah 404 M². Berada di Blok CICUKANG. Yang benar tanah tersebut berada di Blok CISARANTEN dari dulu tidak pernah berubah.
- 4) Dalam Gambar Situasi batas sebelah timur dari gambar menunjukkan "rencana jalan" pada hal jalan tersebut sudah ada Jalan Anthorium Raya atau Jalan Cisaranten Kulon. Diadakan Pengukuran ulang pada tanggal 24 Juni 2021 dengan tugas " melaksanakan Pemecahan Bidang " pada kenyataannya tidak ada pemecahan bidang. Padahal Pengukuran tersebut telah dilakukan oleh Ahli Waris pada tanggal 3 Juni 2021
- 5) Sertipikat Hak Milik Nomor 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995. Atas Nama Pemegang Hak : 1. Ir.M.Soebari 2. Dewi Shinta. Wulan Dini – Soebari Putri Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 tanggal 23 Oktober 1995 Luas 500 m² (lima ratus meter persegi). Berasal dari pemekaran Sertipikat Hak Milik Nomor : 627 yang luas nya 633 m² Dan juga Pemecahan dari induk Sertifikat Hak Milik Nomor : 2576 Luas 1537 m² Blok nya CICUKANG sangat berbeda dengan letak tanah tersebut.
6. Bahwa tanah milik kepunyaan ENCEP CAHCUN alias H.CAHCUN secara kewarisan jatuh kepada para ahli waris, dan masih merupakan harta bersama maka AGUS YUSRAN HANAPI CS, mendapat surat kuasa dari semua ahli waris untuk mengajukan gugatan ini. Kepada AGUS YUSRAN HANAPI (anak) sebagai



Penggugat, oleh karena itu berkapasitas atau mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat.

14. Bahwa dari tanah kepunyaan ahli waris almarhum ENCEP CAHCUN alias H.CAHCUN tersebut, Penggugat telah membayar lunas Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2001 seluas 500 M2, 640 M2, dan 700 M2, yang total luasnya adalah sebesar 1860 m2 serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga telah dibayar lunas oleh Penggugat atas tanah-tanah tersebut.

15. Bahwa selain terurai tersebut diatas, Penggugat juga memiliki dokumen-dokumen yaitu :

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga KK
- 2) SURAT PERNYATAAN KETERANGAN LETAK TANAH
- 3) SURAT KETERANGAN KEPALA KELURAHAN CISARANTEN KULON NO. 240.A/CKL/III/2021
- 4) SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK TANAH
- 5) SURAT SPORADIK
- d. SURAT KETERANGAN CISARANTEN KULON NO. 973/340.A/KEL. CISKUL-III/2021
- e. SURAT KETERANGAN TANAH BEKAS MILIK ADAT NO. 340.A/SKT/Kel. CISKUL-III/2021
- f. SURAT KUASA DARI AHLI WARIS KEPADA AGUS YUSRAN HANAFI

Dokumen-dokumen tersebut diatas merupakan warkah yang dikeluarkan oleh kelurahan Cisaranten Kulon atas tanah-tanah tersebut yang kemudian didaftarkan ke Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Bandung untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat. Bahwa setelah dilakukan plotting dan pengukuran, serta pembayaran Bea Pendapatan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) waris ternyata permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) oleh pemohon tidak dapat di proses lebih lanjut, karena ada dugaan overlapping dengan :



1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).

2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).

3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

16. Bahwa berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Terbitnya objek sengketa dalam perkara a quo oleh Tergugat, **telah menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat, yaitu karena penerbitan objek gugatan tersebut diatas tanah milik adat Kohir.**

17. **No. 1759 Blok Cisaranten Kulon Persil No. 61 S.IV tercatat a/n Entjeng Tjahjun seluas 4400 m2,** sehingga Penggugat tidak bisa mengajukan pembuatan sertipikat atas tanah tersebut serta tidak mengalihkan atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain ataupun mengalihkan tanah tersebut dalam bentuk apapun baik menjual maupun menjaminkan ke pihak lain, sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh karena itu Penggugat mempunyai hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

18. Bahwa dilihat dari terbitnya sertipikat tersebut, peraturan di pakai adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah antara lain, melanggar pasal 3 ayat (1) sampai dengan (7) , pasal



4 ayat (1) sampai dengan ayat (4) dan pasal 6 ayat (1) sampai dengan (3),
berbunyi :

Pasal 3 ayat (1) sampai dengan (7) yang berbunyi :

Pasal 3

Ayat (1)

***Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua
bidang tanah diukur desa demi desa.***

Ayat (2)

Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan

- a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan***
- b. penetapan batas-batasnya.***

Ayat (3)

***Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh
suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat
yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai
Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota
Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam
Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria
memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah
dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan
Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia
memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang
berkepentingan.***

Ayat (4)

***Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang
bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan
oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh
anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau
wakilnya.***

Ayat (5)

***Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah
yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang***



berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.

Ayat (6)

Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan.

Ayat (7)

Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 4

Ayat (1)

Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan.

Ayat (2)

Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak.

Ayat (3)

Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting.

Pasal 6

Ayat (1)



Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.

Ayat (2)

Mengenai keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-isian yang bersangkutan.

Ayat (3)

Setelah perubahan-perubahan yang dimaksud dalam ayat (2) di atas selesai dikerjakan atau jika di dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dimana Tergugat tidak pernah mengumumkan, menyelidiki tentang Riwayat tanahnya baik ke kelurahan maupun ke lokasi.

19. Bahwa Tergugat juga telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-undang nomor 28 tentang penyenggaraan negara yang bebas dan bersih dari korupsi, kolusi dan nepotisme, dan melanggar azas kepastian hukum karena penerbitan sertifikat tersebut terindikasi berada diatas tanah milik Penggugat (*overlapping*). Oleh karena itu perbuatan Tergugat merupakan perbuatan yang bertentangan azas-azas umum Pemerintahan yang baik, sebagai mana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 B undang-undang nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara.

20. Bahwa dengan pelanggaran-pengggaran tersebut diatas telah menimbulkan akibat hukum, Penggugat mengalami kerugian yaitu Hilang nya Hak Penggugat untuk mengajukan penerbitan sertifikat.



21. Bahwa tanah objek sengketa *a quo* faktanya secara fisik masih dikuasai oleh Penggugat sampai saat ini tidak pernah digunakan oleh pemegang hak sertipikat baik keperluan apapun, dikarenakan objek tanah *a quo* masih tercatat atas nama ENCEP CAHCUN alias H. CAHCUN.

22. Bahwa mengenai Alas Hak antara penggugat dengan pemegang :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

Ada perbedaan alas hak yaitu alas hak penggugat Persil No.61 S IV Kohir No. 1759 atas nama ENCANG CAHYAN, sedangkan ketiga sertipikat hak milik tersebut diatas alas hak nya tertulis milik Persil No.62 S IV.Dengan demikian persil penggugat dengan ketiga sertipikat tersebut diatas berbeda persil, oleh karena itu terdapat fakta salah lokasi dan terindikasi *overlapping* dengan alas hak tanah milik penggugat.Disamping itu bloknya juga berbeda, blok alas hak penggugat berada di Cisaranten kulon sedangkan ketiga sertipikat tersebut terletak di blok Cicukang.Oleh karena itu sangat jelas antara penggugat dengan ketiga sertipikat diatas tersebut dengan jelas salah lokasi, dan *overlapping*.

DAPAT DENGAN JELAS DAN NYATA
PERBEDAAN LETAK TANAH ALAS HAK AHLI WARIS PENGGUGAT PADA

Halaman 30 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PETA PERSIL NOMOR : 61 DIBAWAH INI DENGAN ALAS HAK TIGA (3)

SERTIPIKAT HAK MILIK :

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M2 (lima ratus meter persegi).
- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini - Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995, tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M2 (lima ratus meter persegi).
- c. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor : 03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M2 (empatatus tujuh puluh empat meter persegi).

KETIGA-TIGA NYA MEMILIKI SAMA YAKNI PERSIL NOMOR : 62 DAPAT DILIHAT GAMBAR DIBAWAH INI



Halaman 31 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

Posisi Tanah Penggugat Persil No. 61 Letak Persil No.62 Alas hak SHM
No.329, SHM No.986 dan SHM
No.987.

Diperkuat oleh Surat Keterangan Kelurahan Cisaranten Kulon Nomor: 415/UM/Kel.Ciskul/III/2017. Isinya : Menerangkan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Bekas Milik Adat Nomor :54/Tnh/Ciskul-IV/2016 tanggal 22 April 2016, Kohir No. 1759 Persil 61 S. IV di Jalan Permata Bumi VI masuk kedalam Blok CISARANTEN ;

23. Karena itu perbuatan Tergugat telah melanggar hukum dan tidak mencerminkan perbuatan pemerintah yang baik, maka sudah seharusnya Tergugat untuk membatalkan objek sengketa *a quo*.

VI. PETITUM

Bahwa berdasarkan apa yang terurai diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal dan / atau tidak sah objek sengketa berupa :
 1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
 2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
 3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021,

Halaman 32 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa berupa :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa atas Gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 23 Mei 2023 yang isi pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. **KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT)**
 - 1) Bahwa mengenai kewenangan mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, sedangkan yang menjadi kewenangan mengadili dari

Halaman 33 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Pengadilan Negeri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara Pidana dan perkara Perdata di tingkat pertama, selanjutnya yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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.”

2) Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dimana dalam surat edaran tersebut menyebutkan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata (kepemilikan), yang meliputi :

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara.
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara.
- c. **Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau ;**
- d. Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara.



3) Bahwa apabila dicermati yang dipermasalahkan oleh Penggugat yaitu keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon, Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon dan Sertipikat Hak Milik 987/Cisaranten Kulon yang menurut Penggugat terbit di atas bidang tanah yang *diklaim* milik Penggugat yang merupakan ahli waris dari Bapak Encep Cahcun alias H. Cahcun, kemudian berdasarkan dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya pada halaman 25 yang mendalilkan *"Ada perbedaan alas hak yaitu alas hak Penggugat Persil 61 S IV Kahir No. 1759 atas nama ENCANG CAHYAN, sedangkan ketiga sertipikat hak milik tersebut di atas alas haknya tertulis milik Persil No. 62 S IV. Dengan demikian persil Penggugat dengan ketiga sertipikat tersebut di atas beda persil, oleh karena itu terdapat fakta **salah lokasi dan terindikasi overlapping** dengan alas hak tanah milik Penggugat."* Dalil posita gugatan Penggugat ini menunjukkan bahwa yang dipermasalahkan Penggugat adalah masalah kepemilikan tanah sehingga seharusnya gugatan Penggugat diajukan ke Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Klas IA Bandung, mengingat Penggugat mengklaim bidang tanah *a quo* adalah sebagai miliknya.

4) Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat di atas, maka jelas dan terang yang menjadi tuntutan pokok objek gugatan atau yang dipermasalahkan yaitu tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan)/Keperdataan maka Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* harus diuji materiil terlebih dahulu di Peradilan Umum untuk memastikan kebenaran alas hak kepemilikan masing-masing pihak, termasuk asal usul atau riwayat perolehan tanah dalam gugatan *a quo*, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88/K/TUN/1993 tanggal 7-9-1994 yang menyebutkan bahwa :

"...meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 22K / TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 menyebutkan bahwa :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"

serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

"Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum"

5) Bahwa berdasarkan Asas *Presumptio Iustae Causa* (*vermoeden van rechtmatigheid*) yang menyatakan bahwa setiap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara harus dianggap benar dan dapat dilaksanakan sampai dengan adanya Putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, namun demikian oleh karena pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan Sistem Publikasi Negatif maka permasalahan-permasalahan hukum tersebut di atas adalah sangat penting untuk diselesaikan terlebih dahulu sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melakukan pengujian (*toetsing*) terhadap keabsahan prosedur penerbitan objek sengketa.

6) Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena sengketa kepemilikan merupakan kewenangan (kompetensi absolut)

Halaman 36 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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)



Peradilan Umum (perdata), sehingga sudah selayaknya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), sebagaimana bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas.

3. GUGATAN KABUR (OBSCURE LIBEL)

1) Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam point "IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT", Penggugat mendalilkan mengenai kepentingan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Adapun pada gugatan Penggugat *a quo* menyebutkan bahwa Penggugat merasa **dirugikan** dengan terbitnya ketiga sertipikat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat;

2) Bahwa pada surat gugatan Penggugat halaman 8 dan 9 mendalilkan bahwa Penggugat merupakan ahli waris dari Almarhum Encep Cahcun alis H. Cahcun berdasarkan Penetapan Pengadilan No. 239/Pdt.P/2020/PA.Bdg, dalam hal ini mengklaim sebagai pemilik dari bidang tanah *a quo* dengan total luas bidang tanah 1.860 m²;

3) Bahwa kemudian Penggugat mempermasalahkan ketiga sertipikat objek sengketa *a quo* yang diterbitkan Tergugat di atas bidang tanah yang diklaim milik Penggugat, yaitu Sertipikat Hak Milik 329/Cisaranten Kulon, Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 987/Cisaranten Kulon. Adapun posita gugatan Penggugat pada halaman 11, hanya mendalilkan batas bidang tanah dimaksud berbatasan dengan :

- Utara : S. Murhasan
- Timur : Selokan
- Selatan : Selokan
- Barat : S. Muhji

Yang terletak di Kohir 1626 Persil 61 S.IV Blok Cisaranten dengan luas 4.400 m² atas nama Sukri. Posita gugatan Penggugat tidak mendalilkan dengan jelas dimana adanya cacat administrasi atau dimana kesalahan terhadap penerbitan ketiga sertipikat objek sengketa sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

4) Bahwa berdasarkan uraian Tergugat di atas, mengenai kepentingan Penggugat perlu dipertanyakan atas dasar apa Penggugat menggugat Tergugat terhadap terbitnya sertifikat, karena kepemilikan Penggugat atas bidang tanah *a quo* pun tidak jelas, meninjau dalam hal kepemilikan bidang tanah Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan "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". Begitupula dengan Penggugat tidak menyebutkan di mana letak cacat administrasi yang dilakukan Tergugat dalam menerbitkan ketiga sertifikat objek sengketa *a quo*. Dengan demikian, pokok permasalahan yang digugat oleh Penggugat tidaklah jelas petitum gugatan Penggugat. Sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam mengambil sikap terhadap sengketa ini untuk menyatakan gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*).

4. GUGATAN ERROR IN OBJECTO

Bahwa sertifikat obyek perkara *a quo* menurut Penggugat terbit di atas persil milik Penggugat, namun di dalam gugatan tidak dijelaskan secara detil sampai sejauh mana batas Persil 61 S IV yang diklaim milik Penggugat. Penggugat hanya mendalilkan bahwa bidang tanah yang diterbitkan sertifikat objek perkara *a quo* adalah milik Penggugat, tetapi bidang-bidang yang berbatasan dengan bidang tanah yang diklaim milik Penggugat berbeda yaitu nomor Persil 62 S IV. Gambar yang disampaikan dalam surat gugatan Penggugat mengenai antara letak Persil 61 dan Persil 62 sebagaimana dalam point **V. Posita** angka 19 halaman 26 tidak jelas bahwa bidang tanah tersebut adalah benar Persil 61 dan Persil 62 sehingga

Halaman 38 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



sangat tidak masuk akal dari bentukan bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat adalah Persil 61 S IV, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis yang Terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat;
3. Bahwa untuk memperjelas Jawaban dari Tergugat, kami sampaikan kronologis riwayat tanah penerbitan ketiga sertifikat objek sengketa, sebagai berikut :

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon

- 1) Bahwa status tanah berasal dari Tanah Milik Adat Persil No. 62.S.IV Kohir No. 267A, yang kemudian dikonversi dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon, terbit tanggal 17-02-1992, Gambar Situasi Nomor 1108/1992 tanggal 14-02-1992, luas 500 m² semula tercatat atas nama **Nyonya Minati**, terletak di Jln. Permatabumi, Desa Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;
- 2) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 189/ARM/10/1990 tanggal 03-10-1990 yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Nurzaman G.K selaku Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Arcamanik Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, tanah tersebut beralih haknya kepada **Ny. Iwik Taswi**, dicatat tanggal 17-02-1992;
- 3) Bahwa terdapat Permohonan Pengecekan Sertipikat oleh Aris selaku pemohon/PPAT, dicatat tanggal 16-06-2008;
- 4) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 622/2008 tanggal 16-06-2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Nurgana



Hermania, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanah tersebut beralih haknya kepada **Ny. Siti Sumiyati**, dicatat tanggal 02-07-2008;

5) Bahwa terdapat permohonan pengecekan sertifikat oleh Rudy Suryaman selaku pemohon/PPAT, dicatat tanggal 31-03-2009;

6) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2556/2009 atas nama PT. Bank Internasional Tbk. Berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 22/2009 Tanggal 03-04-2009 yang dibuat oleh dan di hadapan Muh. Asad Haji Muhammad, S.H., SP.I, M.Hum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 21-04-2009;

7) Bahwa diterbitkan SKPT No. 237/SKPT.7.32.73/VII/2014 Tanggal 22-07-2014 dimohon oleh KPKNL Bandung untuk keperluan Lelang;

8) Bahwa terdapat catatan Ganti Nama Kreditur kepada PT. Bank Maybank Indonesia Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat terhadap Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02556/2009, berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT. Bank Internasional Indonesia Tbk. Nomor 60 tanggal 24-08-2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Aryanti Antisari, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dicatat tanggal 06-09-2016;

9) Bahwa diterbitkan SKPT No. 13/SKPT.7.32.73/I/2017 tanggal 16-01-2017 dimohon oleh Wely Koeswendi Plh. Kepala KPKNL Bandung untuk keperluan lelang;

10) Bahwa pada buku tanah terdapat catatan : Berdasarkan surat dari Kepala KPKNL Bandung Nomor S-645/WKN.08/KNL.01/2020 Tanggal 09 Maret 2020 Perihal : Penghapusan catatan SKPT Lelang, yang pada pokoknya SKPT Lelang terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon atas nama Ny. Siti Sumiyati dicabut/dihapus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11) Bahwa berdasarkan Surat Roya Nomor S.2020.230/Presdir-Community Distribution-RB Jawa Barat-AB Bandung 1 tanggal 04-03-2020 dari PT. Bank Maybank Indonesia Tbk., Hak Tanggungan Nomor 02556/2009 dihapus, dicatat tanggal 13-03-2020;

12) Bahwa terdapat Permohonan Pengecekan Sertipikat oleh Irdam. N selaku pemohon/PPAT, dicatat tanggal 17-03-2020;

13) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/2020 Tanggal 20-03-2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irdam Noezar, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanah tersebut beralih haknya kepada **Avrian Sadeq**, dicatat tanggal 15-07-2020;

14) Bahwa terdapat permohonan pengecekan sertipikat oleh Irdam. N selaku pemohon/PPAT, dicatat tanggal 23-03-2020;

15) Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 04064/2020 atas nama PT. Bank Bukopin, Tbk di Jakarta Selatan, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 47/2020 Tanggal 27-07-2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Irdam Noezar, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 19-08-2020.

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon

1) Bahwa status tanah berasal dari penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 627/Cisaranten Kulon sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon terbit tanggal 07-11-1995, Gambar Situasi Nomor 12166/1995 tanggal 23-10-1995 Luas 500 m², semula tercatat atas nama **Ir. Darnetty Lamid**, terletak di Blok Cicukang, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;

2) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Akhli Waris dari Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 474.3/0363/97-Bag.Pem Tanggal 10-04-1997, tanah tersebut beralih haknya kepada **1. Ir. M. Soebari; 2. Dewi Shinta Wulan Dini-Soebari Putri**, dicatat tanggal 02-06-1998.

Halaman 41 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



c. **Sertipikat Hak Milik Nomor 987/Cisaranten Kulon**

- 1) Bahwa status tanah berasal dari penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 628/Cisaranten Kulon sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 987/Cisaranten Kulon terbit tanggal 07-11-1995, Gambar Situasi Nomor 12165/1995 tanggal 23-10-1995 Luas 500 m², semula tercatat atas nama **Ir. M. Soebari Dahlan**, terletak di Blok Cicukang, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;
- 2) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Akhli Waris dari Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung Nomor 474.3/0363/97-Bag.Pem Tanggal 10-04-1997, tanah tersebut beralih haknya kepada **1. Ir. M. Soebari; 2. Dewi Shinta Wulan Dini-Soebari Putri**, dicatat tanggal 10-12-1998;
- 3) Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 345/HB/21/XII/1998 tanggal 02-12-1998 yang dibuat oleh dan di hadapan Hj. Imas Tarwiah Soedradjat, S.H., M.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Bandung, Kecamatan Cicadas, Ujungberung, Buahbatu, Rancaekek dan Cicalengka di Kabupaten Bandung, tanah tersebut beralih haknya kepada **Sjahwil Maruddin**, dicatat tanggal 10-12-1998;
- 4) Bahwa terdapat permohonan pengecekan sertipikat oleh Fitri. W selaku pemohon/PPAT, dicatat tanggal 24-08-2011;
- 5) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 604/2011 Tanggal 12-09-2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Haji Wira Franciska, S.H., M.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanah tersebut beralih haknya kepada **Asrul Iman**, dicatat tanggal 11-10-2011;
- 6) Bahwa terdapat catatan atas permohonan penggantian sertipikat karena blangko lama dengan sertipikat blangko baru sehingga dinyatakan Sertipikat ini tidak berlaku lagi, Lihat Hak Milik 987/Cisaranten Kulon, Luas 474 m² No.Seri Blangko ABD 116339, berdasarkan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor :

Halaman 42 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

672/BAPU-10.15/VII/2021 Tanggal 28-06-2021 bahwa setelah dilakukan perhitungan, luas bidang tanah tersebut menjadi **474 m²** sehingga terdapat kekurangan luas **26 m²**, karena dipergunakan untuk Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) berupa jalan, dicatat tanggal 06-09-2021.

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada point **V. Posita** Gugatan angka 19 halaman 24 yang mendalilkan : *"Bahwa Tergugat juga telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)...."* merupakan dalil yang **salah** karena berdasarkan data fisik dan data yuridis yang Tergugat miliki, penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon, Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 987/Cisaranten Kulon telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan *jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Negara yang BAik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Halaman 43 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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)



5. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada angka **V. Posita Gugatan** angka 19 halaman 24 yang menyatakan bahwa Tergugat melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) dalam hal ini melanggar azas kepastian hukum karena penerbitan sertipikat tersebut terindikasi berada diatas tanah milik Penggugat (*overlapping*) sehingga perlu ditegaskan :

a. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan ketiga sertipikat objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Terhadap sertipikat obyek sengketa *a quo*, Penggugat tidak disebutkan dengan jelas dasar hukum sebagai bukti kepemilikan dari bidang tanah tersebut;

b. Bahwa Tergugat segera merespon surat permohonan dari Penggugat yaitu Surat Nomor 1206/32.73.100.IP.01.01/VII/2021 tanggal 1 Juli 2021 dan Surat Nomor 1204/32.73.100.IP.01.01/VII/2021 tanggal 1 Juli 2021, sehingga jelas Tergugat memberikan kepastian hukum kepada Penggugat bahwa bidang tanah yang dimohon oleh Penggugat terindikasi diterbitkan di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon, Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 987/Cisaranten Kulon. Respon Tergugat dengan memberikan informasi inilah yang menjelaskan adanya kepastian hukum sehingga Penggugat tetap mendapatkan pelayanan terbaik dari Tergugat;

c. Mengenai indikasi sertipikat objek sengketa diterbitkan di atas bidang tanah yang diklaim milik Penggugat, perlu untuk diteliti kembali letak bidang tanah di Kelurahan Cisaranten Kidul, mengingat tanah obyek sengketa *a quo* belum bersertipikat sehingga Tergugat tidak dapat meneliti mengenai kepastian letak bidang tanah dari obyek perkara *a quo*.

6. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah letak bidang objek sengketa *a quo* yang berada di Persil 61 S IV Blok Cisaranten sedangkan ketiga sertipikat objek sengketa *a quo* berada di



atas Persil 62 S IV Blok Cicukang, hal ini bukan merupakan ranah dari Tergugat karena obyek Penggugat belum bersertipikat untuk memastikan letak bidang tanah tersebut seharusnya Penggugat meneliti di Kelurahan Cisaranten Kulon.

7. Bahwa terhadap permasalahan ini, Penggugat mengajukan permohonan mediasi. Permohonan mediasi ini dilaksanakan 3 (tiga) kali yaitu mediasi pertama pada tanggal 02-12-2021, mediasi kedua tanggal 17-01-2022, penelitian lapangan tanggal 23-02-2022 dan mediasi ketiga pada tanggal 12-12-2022, dengan hasil sebagai berikut :

- a. Bahwa permohonan mediasi adalah ahli waris Alm. H. Cahyar alias Entjeng Tjahjun dan Almh. Ibu Hj. Sadiyah berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No. 44743/1969/2001-Tapem tanggal 29-11-200 dan Penetapan Ahli Waris No. 239/Pdp.P/2010/PA.Bdg tanggal 28-06-2010;
- b. Bahwa Alm. Bapak H. Cahyar alias Entjeng Tjahjun meninggalkan harta warisan salah satunya terletak di Persil No. 61 S.IV Kohir No. 1759 Blok Ranca Cisaranten, Kel. Cisaranten Kulon, Kec. Arcamanik, Kota Bandung, yang pada Tahun 2021 telah diajukan permohonan sertipikat pada bidang tanah seluas \pm 500 m² dan seluas \pm 700 m², namun ditolak berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1299/32-73.100.IP.01.01/VII/2021 tanggal 26-07-2021 karena pada bidang tanah \pm 500 m² telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Kelurahan Cisaranten Kulon seluas \pm 500 m² atas nama Avrian Sadeq dan pada bidang tanah seluas \pm 700 m² ditolak berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1306/32.73.100.IP.01.01/VII/2021 karena telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 986/Kelurahan Cisaranten Kulon seluas 500 m² atas nama 1. Ir. M. Soebari; 2. Dewi Shinta Wulan Dini Soebari Putri dan Sertipkat Hak Milik Nomor 987/Kelurahan Cisaranten Kulon seluas 474 m² atas nama Asrul Iman.



c. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, Riwayat penerbitan masing-masing sertifikat adalah sebagai berikut :

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Kelurahan Cisaranten Kulon, tercatat berasal dari Persil No. 62 S.IV Kohir 267 A;
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Kelurahan Cisaranten Kulon berasal dari penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 627/Kelurahan Cisaranten Kulon;
- 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 987/Kelurahan Cisaranten Kulon berasal dari penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 628/Kelurahan Cisaranten Kulon asal Persil No. 62 S.IV. Kohir No. 267 Seb. Blok Cicukang

d. Bahwa pada tanggal 14-02-2022 dilakukan penelitian lapangan yang dituangkan dalam Peta Informasi Bidang Tanah dengan hasil sebagai berikut :

- 1) Tanah yang diklaim milik pemohon mediasi ditunjukkan pada bidang yang diarsir yang diklaim sebagai tanah Persil No. 61 S.IV Kohir 1759;
- 2) Bidang tanah yang ditunjuk pemohon mediasi terletak pada perempatan Jl. Permata Bumi Raya dan Jl. Permata Bumi III sampai dengan batas rumah Jl. Permata Bumi Raya No. 99 dengan penjelasan sebagai berikut :
 - a) Pada tanggal 31 Desember 1963, (Alm) Bapak H. Cahyar alias Entjeng Tjahjun membeli dan melakukan peralihan sebidang tanah seluas ± 4400 m², sesuai dengan Akta Jula bEli No. 392/1963 yang dibuat dihadapan S. Tisna Atmadja selaku Kepala Kecamatan Buah Batu dan juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Ketentuan pada Pasal 5 dan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah



Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya.

b) Batas-batasnya adalah :

Sebelah Utara : Jalan Kavling
Sebelah Timur : Tanah Milik Iwan
Sebelah Selatan : Saluran Milik Aang
Sebelah Barat : Saluran Milik Pery

3) Pada posisi simpang (*hook*) sebelah Utara sampai dengan batas rumah No. 9 setelah diidentifikasi pada peta telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Kelurahan Cisaranten Kulon berupa rumah petak, sebelah Selatan Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Kelurahan Cisaranten Kulon yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Kelurahan Cisaranten Kulon atas nama 1) Ir. M. Soebari; 2) Dewi Shinta Wulan Dini Soebari Putri; 3) Avrian Sadeq, berupa tanah kosong yang dibatasi dengan pagar seng terdapat plang bertuliskan "Tanah ini milik Ir. M. Soebari/Dewi Shinta WSP Sertipikat Hak Milik luas 500 m" ditunjukkan oleh pemohon mediasi sampai dengan bagian belakang/sebelah Timur Sertipikat Hak Milik No. 986/Kelurahan Cisaranten Kulon yang menghadap ke Jl. Permata Bumi VI;

4) Sebelah Selatan Sertipikat Hak Milik No. 986/Kelurahan Cisaranten Kulon yaitu Sertipikat Hak Milik No. 987/Kelurahan Cisaranten Kulon seluas 474 m² atas nama Asrul Iman, berupa tanah kosong yang dibatasi benteng dan dipasang plang dengan tulisan "Tanah ini milik Asrul Iman Luas Tanah 500 m²".

5) Bahwa berdasarkan keterangan Sdr. Edin selaku penggarap atas perintah H. Cahyar, menggarap tanah tersebut sejak Tahun 1970;

6) Bahwa berdasarkan keterangan Lurah Cisaranten Kulon, nama Cicukang adalah nama kampung yaitu Kampung Cicukang bukan nama blok.

Halaman 47 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan oleh Tergugat, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon, Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 987/Cisaranten Kulon.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Nomor: 28/G/2023/PTUN.BDG telah menerima dan membaca Surat tanggal 11 April 2023, Perihal: Permohonan Masuk Sebagai Pihak dalam perkara Nomor 28/G/2023/PTUN.BDG yang diajukan oleh Asrul Iman dan telah ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi 1 secara elektronik melalui aplikasi E-Court dalam Putusan Sela Nomor 28/G/2023/PTUN.BDG tertanggal 9 Mei 2023;

Bahwa atas Gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan Jawabannya tertanggal 23 Mei 2023 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 23 Mei 2023 yang isi pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN TELAH MELEWATI JANGKA WAKTU

Halaman 48 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



1. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara jelas dan nyata telah melewati jangka waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU PTUN”).

2. Gugatan tata usaha negara hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN sebagai berikut:

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

3. Selain itu, Surat Edaran MARI Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur lebih lanjut mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan tata usaha negara sebagai berikut:

*“Tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN, yang semula dihitung “sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha tersebut diubah menjadi dihitung **sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya**”*

4. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 1991 tertanggal 9 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986



Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“**SEMA No. 2/1991**”) sebagaimana dikutip oleh Penggugat dalam Poin 3 dan Poin 4 halaman 6 dan 7 Gugatan justru secara jelas telah menggugurkan dalil Penggugat. SEMA No. 2/1991 lebih lanjut mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan tata usaha negara sebagai berikut:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.”

5. Tidak ada satupun ketentuan hukum yang mengatur bahwa gugatan tata usaha negara dapat diajukan kapanpun sesuai keinginan dari Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Poin 3 halaman 6 dan 7 Gugatan. Dalil Penggugat tersebut nyata-nyata adalah suatu hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

6. Indrohartono, S.H. dalam bukunya yang berjudul Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara: Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara berpendapat bahwa apapun alasannya, suatu keputusan tata usaha negara hanya dapat digugat dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam undang-undang, yang dikutip sebagai berikut:

“Prinsip yang dianut dalam Undang-undang adalah apabila tenggang waktu 90 hari itu tidak digunakan oleh mereka yang berhak menggugat maka keputusan TUN tersebut, sekalipun ia mengandung cacat yang fatal, tetap tidak dapat diganggu gugat lagi dengan saran hukum apapun kecuali atas kemauan sendiri dari pihak pemerintah dalam hal ini instansi pemerintahan yang berwenang.”

7. Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek gugatan a quo yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 987 Kelurahan Cisaranten Kulon yang pertama kali diterbitkan pada tanggal 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1995 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung sebagaimana telah diganti blanko sertifikat tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung pada tanggal 6 September 2021. Sedangkan Gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat pada tanggal 11 Maret 2023 sebagaimana telah diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal tersebut.

8. Apabila sekalipun dihitung dari tanggal penerbitan blanko sertifikat baru yaitu pada tanggal 6 September 2021, Gugatan *a quo* diajukan telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU PTUN.

9. Lebih lanjut, Penggugat telah mengetahui keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa *a quo* pada tanggal 16 Agustus 2021 yang dibuktikan dengan diajukannya permohonan mediasi oleh Penggugat kepada Tergugat terkait dengan objek perkara *a quo*. Berdasarkan permohonan mediasi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut, Tergugat II Intervensi I menerima undangan mediasi yang dikirimkan oleh Tergugat melalui surat Tergugat tertanggal 16 November 2021 nomor 1976/32.73.MP.01.01/XI/2021.

10. Penggugat telah merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan mengetahui keputusan tersebut **jauh sebelum mengajukan Gugatan a quo** yaitu setidaknya sejak saat Penggugat mengajukan permohonan mediasi kepada Tergugat pada tanggal 16 Agustus 2021.

11. Jika dihitung dengan dasar apapun, Gugatan *a quo* yang diajukan telah melewati jangka waktu gugatan dengan perincian sebagai berikut:

a. Jika dihitung sejak tanggal keputusan tata usaha negara yang menjadi objek gugatan (Sertifikat Hak Milik Nomor 987 Kelurahan Cisaranten Kulon) yang pertama kali diterbitkan pada tanggal 7 November 1995, maka gugatan diajukan setelah 9986 hari sejak keputusan tata usaha negara diterbitkan.

Halaman 51 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



b. Jika dihitung sejak tanggal penerbitan blanko sertifikat baru yaitu pada tanggal 6 September 2021, maka gugatan diajukan setelah 551 hari sejak keputusan tata usaha negara diterbitkan.

c. Jika dihitung sejak tanggal Penggugat merasa kepentungannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara yaitu pada tanggal Penggugat mengajukan permohonan mediasi kepada Tergugat (16 Agustus 2021), maka gugatan diajukan setelah 572 hari sejak keputusan tata usaha negara diterbitkan.

12. Berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara jelas dan nyata telah melewati jangka waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU PTUN. Oleh karena itu, sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Terhormat dan Bijaksana menyatakan Gugatan *a quo* telah melewati batas waktu dan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk Verklaard*).

B. EKSEPSI GUGATAN PREMATUR

13. Penggugat belum melakukan upaya administratif sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum mengajukan Gugatan *a quo*. Dengan demikian gugatan *a quo* secara jelas bersifat prematur dan sepantasnya dinyatakan tidak dapat diterima.

14. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili perkara tata usaha negara timbul apabila seluruh upaya administratif telah digunakan, hal ini diatur secara tegas oleh ketentuan Pasal 48 UU PTUN yang berbunyi sebagai berikut:

- “(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan administratif yang tersedia.
- (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana



dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

15. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk melakukan penyelesaian sengketa tanah secara administratif berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (“**Permen ATR/BPN No. 21/2020**”). Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Permen ATR/BPN No. 21/2020 mengatur sebagai berikut:

“(1) **Dalam rangka Penanganan dan Penyelesaian Kasus, Kementerian menerima Pengaduan yang berasal dari:**

- a. **perorangan/warga masyarakat;**
- b. kelompok masyarakat;
- c. badan hukum;
- d. instansi pemerintah; atau
- e. unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.

(2) Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima melalui loket penerimaan surat Pengaduan, loket penerimaan Pengaduan secara langsung dan penerimaan Pengaduan melalui media daring yang diselenggarakan oleh Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.”

16. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 21/2020 tersebut, Tergugat memiliki kewenangan untuk menerima pengaduan dan melakukan penyelesaian sengketa secara administratif sesuai dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) UU PTUN.

17. Mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim Yang Mulia dan Bijaksana bahwa mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang diatur dalam Permen ATR/BPN No. 21/2020 sebagaimana kami sampaikan di atas dapatlah dikategorikan sebagai upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 48 UU PTUN karena telah memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kualifikasi upaya administratif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU Administrasi Pemerintahan”). Pasal 1 angka 16 UU Administrasi Pemerintahan mengatur sebagai berikut:

“Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan.”

18. Definisi upaya administratif tersebut sesuai dengan ruang lingkup Permen ATR/BPN No. 21/2020. Dimana dalam Pasal 2 Permen ATR/BPN No. 21/2020 mengatur sebagai berikut:

“Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. *penerimaan dan distribusi Pengaduan;*
- b. *Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik;*
- c. *Penanganan Perkara;*
- d. *Pembatalan Produk Hukum;*
- e. *Mediasi;*
- f. *tim Penanganan dan Penyelesaian Kasus;*
- g. *perkembangan Penanganan dan Penyelesaian Kasus;*
- h. *monitoring, evaluasi dan pelaporan;*
- i. *sanksi; dan*
- j. *perlindungan hukum.”*

19. Ketentuan untuk melakukan upaya administratif juga diatur berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (“Perma No. 6/2018”). Pasal 2 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

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

20. Enrico Simanjuntak dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara: Transformasi dan Refleksi, berpendapat bahwa pengajuan gugatan ke PTUN diajukan sepanjang prosedur upaya

Halaman 54 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



administratif telah ditempuh terlebih dahulu, sebagaimana dikutip sebagai berikut:

"Kontras dengan pandangan pertama tersebut, pandangan kelompok kedua menilai bahwa dengan diundangkannya UUAP, maka konsekuensinya masyarakat diberikan pilihan untuk mengajukan upaya administratif atau menerima (setuju/tidak keberatan) terhadap keputusan/Tindakan dimaksud, sehingga tidak ada hak untuk mengajukan keberatan ke PTUN. Namun seperti pendapat sebelumnya, mereka tetap berpendapat jika masyarakat memilih untuk mengajukan upaya administratif, pengajuan Gugatan ke PTUN diajukan sepanjang prosedur upaya administratif ditempuh terlebih dahulu."

21. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa keberatan administrasi (upaya administrasi) merupakan kewajiban yang harus ditempuh oleh seseorang yang keberatan dengan suatu keputusan tata usaha negara. Hal tersebut termuat dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut

Putusan MARI No. 30 PK/TUN/2005 tertanggal 4 April 2008:

"Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, dengan pertimbangan khususnya point 7 dan 8, sebab terhadap Surat Keputusan obyek sengketa yaitu Surat Keputusan No. KM.32/KP.403/MN/KP-2001 tertanggal 2 Oktober 2001 yang dikeluarkan oleh Tergugat, ternyata belum pernah diajukan keberatan administrasi sesuai Pasal 48 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, sehingga belum saatnya diajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara."

Putusan MARI Nomor 96 PK/TUN/2021 tertanggal 5 Agustus 2021:

"Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak



terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata di dalamnya:

- Bahwa Penggugat belum menempuh Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan Ketentuan Pasal 76 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, juncto Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan baru berwenang menerima, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah dilakukan upaya administratif yang ditempuh berdasarkan peraturan dasar yang mengaturnya, dan dalam hal peraturan dasar tidak mengaturnya maka upaya administratif menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

- Bahwa lembaga Upaya Administratif dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 memiliki sifat (Impresif), oleh karena itu Mahkamah Agung menyeragamkan proses penyelesaian hukum melalui lembaga Upaya Administratif terlebih dahulu sebelum melakukan upaya litigasi berupa gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, guna mengintensifkan lembaga "Dialog" antara Penggugat dengan Tergugat;

22. Namun sampai dengan saat ini, Penggugat sama sekali tidak melakukan upaya penyelesaian sengketa secara administratif. Sekalipun ada, Penggugat mengajukan permohonan mediasi kepada Tergugat yang mana sampai dengan saat ini, Tergugat belum menerbitkan keputusan penyelesaian kasus. Sejak dimulainya mediasi yang dimohonkan oleh Penggugat, sampai dengan saat ini tidak terdapat kesepakatan dalam mediasi tersebut antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 1 maupun dengan pihak lain yang ditarik oleh Penggugat dalam permohonan mediasinya. Sehingga berdasarkan ketentuan Permen



ATR/BPN No. 21/2020, Tergugat akan mengambil keputusan Penyelesaian Kasus. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (7) Permen ATR/BPN No. 21/2020 yang mengatur berikut:

“Dalam hal Mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan Penyelesaian Kasus.”

23. Sampai dengan saat ini, keputusan penyelesaian kasus berdasarkan mediasi yang diajukan oleh Penggugat belum diterbitkan oleh Tergugat, sehingga dengan demikian, upaya administratif yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat sebelum mengajukan Gugatan *a quo* belumlah selesai dilakukan. Sehingga dengan demikian sangatlah jelas bahwa Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* sebelum melakukan prosedur upaya administratif atau setidaknya sebelumnya sebelum menyelesaikan upaya administratif yang dilakukan Penggugat sebagaimana diwajibkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

24. Oleh karena itu, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat belum melakukan upaya administratif sebelum mengajukan Gugatan *a quo*. Dengan demikian Gugatan *a quo* secara jelas bersifat prematur dan sepantasnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

25. Bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat II Intervensi 1 dalam Eksepsi merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.

26. Pada pokoknya Tergugat II Intervensi 1 menolak dan menyangkal dalil-dalil disampaikan oleh Penggugat dalam pokok perkara untuk seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi 1 secara tegas.

I.KRONOLOGIS KEPEMILIKAN TERGUGAT II INTERVENSI 1 ATAS OBJEK DALAM PERKARA A QUO

27. Pada tanggal 12 September 2011, Tergugat II Intervensi 1 telah membuat akta jual beli nomor 604/2011 terhadap objek tanah dengan



Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon antara Tergugat II Intervensi 1 dengan Bapak Sjahwil Maruddin ("**Objek Tanah**") dan telah terdaftar sejak tanggal 11 Oktober 2011.

28. Sebelum melakukan jual beli, Tergugat II Intervensi 1 telah melakukan pengecekan atas Objek Tanah dimana atas Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon telah dilakukan pemeriksaan dan dinyatakan telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Pemeriksaan atas tanah tersebut dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2011.

29. Selama masa kepemilikan Tergugat II Intervensi 1 atas Objek Tanah, Tergugat II Intervensi 1 selalu melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas Objek Tanah tanpa adanya tunggakan.

30. Selanjutnya, pada sekitar bulan Juni 2021, tanpa persetujuan Tergugat II Intervensi 1, Penggugat mencoba untuk menguasai Objek Tanah milik Tergugat II Intervensi 1, atas perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat II Intervensi 1 segera mengusir dan mengamankan Objek Tanah.

31. Pada tanggal 16 November 2021, Tergugat II Intervensi 1 menerima surat dari Tergugat nomor 1976/32.73.MP.01.01/XI/2021 yang mengundang Tergugat II Intervensi 1 untuk hadir dalam mediasi yang dilakukan berdasarkan permohonan Penggugat.

II. TERGUGAT II INTERVENSI 1 ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK DALAM PERKARA A QUO

32. Tergugat II Intervensi 1 adalah pemilik yang sah atas objek dalam perkara a quo berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon yang telah terbit sejak tanggal 7 November 1995.

33. Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan



Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP Pendaftaran Tanah**”) sebagai berikut:

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

34. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah tersebut, Jelas Tergugat II Intervensi 1 yang telah memiliki tanah yang menjadi objek perkara *a quo* sejak tanggal 11 Oktober 2011 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon yang telah terbit sejak tanggal 7 November 1995 adalah pemilik yang sah atas objek perkara *a quo*.

III. SEKALIPUN SEANDAINYA JIKA PERNAH MEMILIKI HAK ATAS TANAH, PENGGUGAT TELAH KEHILANGAN HAKNYA ATAS TANAH

35. Dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan pada Poin 1 dan 2 halaman 11 bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek dalam perkara *a quo* berdasarkan akta jual beli nomor 392/1963 tertanggal 31



Desember 1963 yang dibuat antara Sukri dengan Entjang Tjahjun. Selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa setelah melakukan jual beli, Entjang Tjahjun menggarap tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia pada tanggal 1 November 2001 dan kemudian dilanjutkan oleh istrinya yang meninggal dunia pada tanggal 2 Oktober 2001.

36. Dalil gugatan ini sangatlah terlihat mengada-ada dan terindikasi merupakan suatu karangan belaka. Bagaimana mungkin istri dari Entjang Tjahjun yang meninggal lebih awal kurang lebih 1 bulan sebelumnya melanjutkan penggarapan atas tanah milik Entjang Tjahjun?

37. Selain itu, Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon yang pada saat ini adalah milik Tergugat II Intervensi 1 telah terbit lebih dahulu pada tanggal 7 November 1995. Jika ditelaah secara kronologis, sangatlah tidak masuk akal jika terdapat perselisihan kepemilikan antara Penggugat dan pemilik Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon sebelum Tergugat II Intervensi 1 dengan Entjang Tjahjun. Tidakkah mungkin pemilik sebelumnya dari Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon membiarkan ada orang yang tidak dikenalnya menggarap tanah miliknya, ataupun *quod non*, Entjang Tjahjun merupakan pemilik tanah tersebut pada tahun 1995 ketika diterbitkannya gambar situasi atas tanah membiarkan ada orang yang menunjukkan batas-batas tanah dan mengukur tanah miliknya.

38. Lebih lanjut, dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon, secara jelas dan nyata Penggugat tidak melakukan penguasaan fisik atas objek tanah tersebut dan tidak mengusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan oleh Penggugat setidaknya sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon.

39. *Quod non*, Penggugat adalah pemilik tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, Penggugat seharusnya menguasai tanah, mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan tanah tersebut. Akibat dari tidak melakukan hal-hal sebagaimana diuraikan sebelumnya adalah tanah tersebut menjadi objek penertiban tanah terlantar sebagaimana diatur



dalam Pasal 7 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yang berbunyi sebagai berikut:

“Tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Dasar Penguasaan Atas Tanah.”

40. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Sekalipun Penggugat merasa memiliki hak atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, Penggugat telah kehilangan haknya untuk mengajukan keberatan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon.

IV. TERGUGAT II INTERVENSI 1 ADALAH PEMBELI BERIKTIKAD BAIK YANG MEMPEROLEH HAKNYA BERDASARKAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT);

41. Sebagai pihak yang mendapatkan hak atas tanah berdasarkan jual beli sebagaimana telah Tergugat II Intervensi 1 jelaskan dalam Jawaban ini pada Poin 27 sampai dengan Poin 29 di atas, Tergugat II Intervensi 1 hanya mengetahui mengenai sejarah kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon sebatas pemilik sebelumnya atas Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon adalah Bapak Sjahwil Maruddin.

42. Pembelian atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon dilakukan Tergugat II Intervensi 1 dilakukan karena sepengetahuan Tergugat II Intervensi 1 tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon adalah tanah yang dimiliki dengan sah oleh Bapak Sjahwil Maruddin berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut. Jual beli atas tanah tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wira Franciska, S.H., M.H.

43. Berdasarkan informasi yang didapatkan Tergugat II Intervensi 1 dalam Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon, Bapak



Sjahwil Maruddin mendapatkan hak atas tanahnya berdasarkan hibah dari Ir. M. Soebari dan Dewi Shinta Wulan Dini Soebari Putri, dan sebelumnya Ir. M. Soebari dan Dewi Shinta Wulan Dini Soebari Putri mendapatkan hak atas tanah tersebut berdasarkan waris.

44. Sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat II Intervensi 1 dengan Bapak Sjahwil Maruddin, Tergugat II Intervensi 1 telah melakukan penelusuran data pengecekan atas Objek Tanah dimana atas Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tidak terdapat tumpang tindih sertifikat dan tidak terdapat blokir atas tanah tersebut. Hal tersebut dibuktikan dengan dibubuhinya cap yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut telah dilakukan pemeriksaan dan dinyatakan telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Pemeriksaan atas tanah tersebut dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2011.

45. Setelah proses pengecekan tersebut, Tergugat menerima proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dari yang sebelumnya dimiliki oleh Bapak Sjahwil Maruddin.

46. Urip Santoso dalam bukunya yang berjudul Perolehan Hak Atas Tanah berpendapat sebagai berikut:

"terdapat beberapa unsur yang secara kumulatif harus dipenuhi sehingga seseorang dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik dan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya, yaitu:

- a. Sertifikat Diterbitkan Secara Sah;
Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat diterbitkan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah yang berlaku. Dalam penerbitan sertifikat tidak cacat yuridis, yaitu tidak ada cacat prosedur, cacat substansi, dan cacat wewenang.
- b. Sertifikat atas Nama Orang atau Badan Hukum;



Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atas nama perseorangan, beberapa orang secara bersama-sama, atau badan hukum.

c. Hak atas Tanah Diperoleh Dengan Itikad Baik;

Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa dalam prinsip umum, itikad baik itu ada pada tiap orang, sedangkan itikad buruk harus dibuktikan. Jadi, beban pembuktian ada pada pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Yang dimaksud dengan itikad baik dalam Hukum Adat, misalnya apabila jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai serta memenuhi syarat-syarat materiel diadakannya jual beli tersebut. Dalam perkembangan masyarakat madani sekarang ini, baik seorang calon Pembeli atau calon Kreditur dapat dikatakan beritikad baik apabila sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang meneliti dahulu keabsahan dari pemilik tersebut. Dalam hal ini, peranan dari seorang PPAT sebagai pembantu penyelenggara pendaftaran tanah menjadi sangat penting. Seseorang dapat dikatakan memperoleh tanah dengan itikad baik, apabila ia memperoleh tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyerobot, atau tidak menduduki tanah milik orang lain lalu diterbitkan patuk pajak bukti/landrente, girik, pipil, kekitir, atau kutipan letter c oleh kepala desa/kepala kelurahan.

d. Hak atas tanah Dikuasai Secara Nyata;

Hak atas tanah secara fisik dikuasai dan dipergunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri atau digunakan oleh orang lain yang mendapat persetujuan atau izin dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

e. Sertifikat Telah Berusia 5 (lima) Tahun;

Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemilik Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk



meminta pembatalan sertifikat, ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan atas tanah atau penerbitan sertifikat. Apabila kelima unsur tersebut sudah dipenuhi, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut hak atas tanahnya."

47. Berdasarkan pendapat Urip Santoso tersebut dikaitkan dengan kondisi tanah milik Tergugat II Intervensi 1, maka dapat disimpulkan beberapa hal yaitu (i) Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon diterbitkan secara sah oleh lembaga berwenang serta dalam penerbitan sertifikat tidak cacat yuridis, yaitu tidak ada cacat prosedur, cacat substansi, dan cacat wewenang; (ii) Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon diterbitkan atas nama perorangan; (iii) Tergugat II Intervensi 1 memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik berdasarkan jual beli yang dilakukan secara terang dan tunai berdasarkan suatu akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT; (iv) tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon dikuasai fisiknya dan diusahakan oleh Tergugat II Intervensi 1; (v) Sertifikat telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun.

48. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 termuat suatu kaidah hukum yaitu apabila jual beli itu dilakukan menurut syarat undang-undang, maka jual beli tersebut dianggap telah dilakukan dengan itikad baik, dan pihak yang berkedudukan sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum.

49. Setelah adanya jual beli yang dilakukan antara Tergugat II Intervensi 1 dengan Bapak Sjahwil Maruddin sebagai pemilik tanah sebelumnya, Tergugat II Intervensi 1 juga melakukan pembayaran-pembayaran pajak yang timbul, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut. Berdasarkan hal tersebut terdapat fakta yang terungkap, bahwa kantor perpajakan mencatat bahwa atas objek pajak berupa tanah tersebut tidak tercatat nama Penggugat sebagai pemilik objek pajak, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang terkait Pajak Bumi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan tidak diterbitkan atas nama Penggugat melainkan atas nama Tergugat II Intervensi 1.

50. Dengan demikian, berdasarkan penjabaran tersebut di atas, terlihat jelas bahwa Tergugat II Intervensi 1 adalah pembeli beriktikad baik yang memperoleh haknya berdasarkan jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang hak-haknya harus dilindungi.

Maka, berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas, kami memohon agar Majelis Hakim perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Tergugat II Intervensi 1 untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan oleh Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Nomor: 28/G/2023/PTUN.BDG telah menerima dan membaca Surat tanggal 3 Mei 2023, Perihal: Permohonan Masuk Sebagai Pihak dalam perkara Nomor 28/G/2023/PTUN.BDG yang diajukan oleh PT. BANK KB BUKOPIN Tbk dan telah ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi 2 secara elektronik melalui aplikasi E-Court dalam Putusan Sela Nomor 28/G/2023/PTUN.BDG tertanggal 9 Mei 2023;

Bahwa atas Gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Mei 2023 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 16 Mei 2023 yang isi pokoknya sebagai berikut :

I. PENDAHULUAN.

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 merupakan perusahaan yang bergerak dibidang keuangan (Bank) yang mana dalam menjalankan

Halaman 65 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



tugas dan pekerjaannya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

2. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 selaku Kreditur, memiliki suatu produk perbankan yang salah satunya adalah penyaluran Fasilitas Kredit KPR terhadap para debitur.

3. Bahwa terhadap Fasilitas Kredit KPR tersebut, guna untuk menjamin kepastian pembayaran hutang, debitur sepakat memberikan jaminan terhadap Fasilitas Kredit KPR berupa sebidang tanah Hak Milik No. 329/Desa Cisaranten Kulon, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Ujungberung, Kecamatan Arcamanik, Kelurahan Cisaranten Kulon, seluas 500M2 kepada Kreditur/Tergugat II Intervensi 2 ("Jaminan Kredit").

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tidak terbantahkan sesuai fakta yuridis, Tergugat II Intervensi 2 merupakan pihak, memiliki hubungan hukum, dan yang berkepentingan atas objek sengketa *a quo* / objek sengketa pertama berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 329/Desa Cisaranten Kulon yang merupakan Jaminan Kredit.

5. Bahwa untuk melindungi kepentingan Tergugat II Intervensi 2 sebagai Kreditur yang beritikad baik, maka dimohon hal-hal yang tersebut dalam Surat Permohonan Intervensi dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dalam uraian jawaban Tergugat II Intervensi 2 atas Gugatan Para Penggugat;

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyinggung kepentingan Tergugat II Intervensi 2, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi 2 dan tidak merugikan kepentingan Tergugat II Intervensi 2 selaku Bank.

2. Bahwa dalam gugatan, Para Penggugat pada pokoknya tidak bisa menindaklanjuti proses penerbitan sertipikat terhadap warisan Entjang Tjahcun Kohir Nomor: 1759 Persil Nomor 61 C IV dengan luas 1.890M2 yang masih belum dibuatkan sertipikat hak milik (SHM) di Badan



Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung karena adanya dugaan overlapping dengan :

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 329/ Desa Cisantren Kulon Tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500M2 (Lima Ratus Meter Persegi).

Selanjutnya disebut sebagai ("**Objek Sengketa Pertama**").

Sehingga Para Penggugat, dalam Gugatannya mengajukan permohonan agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung memutuskan:

Menyatakan batal dan/ atau tidak sah serta mencabut objek sengketa berupa :

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 329/ Desa Cisantren Kulon Tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500M2 (Lima Ratus Meter Persegi).

3. Bahwa dengan tegas, Tergugat II Intervensi 2 menolak dalil dan atau permohonan Penggugat yang meminta membatalkan Objek Sengketa Pertama yang merupakan Jaminan Kredit Tergugat II Intervensi 2. Hal tersebut jelas merugikan Tergugat II Intervensi 2 untuk dapat melakukan penyelesaian kredit.

4. Perlu disampaikan, Kedudukan Tergugat II Intervensi 2 terhadap Objek Sengketa Pertama adalah selaku Pemegang Hak Tanggungan yang dilindungi oleh Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) dengan kronologis sebagai berikut:

4.1. Bahwa telah adanya kesepakatan pengajuan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Fasilitas KPR) antara PT. Bank KB Bukopin, Tbk selaku Kreditur dengan AVRIAN SADEQ selaku Debitur sebagaimana Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No. 256/BDG/BM/II/2020 Tanggal 18 Februari 2020.

4.2. Bahwa sebagai tindak lanjut atas SPPK, para pihak selanjutnya sepakat menuangkannya dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan (PKDMJ) Nomor 17 Tanggal 20 Maret 2020 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pengakuan Hutang Nomor 18 tanggal 20 Maret 2020, keduanya dibuat dihadapan Notaris Irdam Noezar, S.H. Notaris di Bandung dengan ketentuan yang pada pokoknya:

- Plafond Kredit : Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah).
- Jangka Waktu : 13 (tiga belas) Tahun.
- Jaminan Kredit : Sebidang tanah Hak Milik Nomor 329, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Ujungberung, kecamatan Arcamanik, Kelurahan Cisanten Kulon, seluas 500 M2, tercatat atas nama nyonya SITI SUMIYATI yang selanjutnya sudah dibeli oleh AVRIAN SADEQ berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2020 yang dibuat oleh Irdam Noezar, S.H. Notaris di Bandung. Sebagai tindak lanjut atas proses AJB dimaksud, akhirnya pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Kelurahan Cisantren Kulon telah berubah menjadi ke atas nama AVRIAN SADEQ.

4.3. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur, Debitur sepakat memberikan Jaminan Kredit berupa 1 hak atas tanah :

- Hak Milik Nomor 329/Kelurahan Cisantren Kulon atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi tanggal 14-2-1992 Nomor 1108/1992, seluas 500 M2 tercatat atas nama AVRIAN SADEQ Tanggal 17 Juli 2020.

sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 47/2020 Tanggal 27 Juli 2020 dibuat dihadapan Irdam Noezar, S.H. Notaris di Bandung.

4.4. Bahwa terhadap Jaminan Kredit tersebut di atas, telah diikat sempurna dengan hak tanggungan, dan tercatat dengan nama Pemegang Hak Tanggungan: PT. Bank KB Bukopin, Tbk (dahulu PT. Bank Bukopin, Tbk) sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 04064/2020 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Halaman 68 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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)



- 4.5. Bahwa perlu diketahui, Debitur mengalami ketersendatan kewajiban pembayaran terhadap Tergugat II Intervensi 2, yang mana Kondisi Kredit pada saat ini telah tergolong Kolektibilitas 5/ *Collectibility 5* (Kredit Macet).
- 4.6. Bahwa pengikatan kredit dan pengikatan jaminan tersebut telah dilakukan dengan sempurna dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia hal mana telah terbukti dengan telah terbitnya Sertipikat Hakt Tanggungan No. 04064/2020. Bahwa dengan telah terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan, secara sempurna membuktikan tentang adanya Hak Tanggungan (vide Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan – “UU Hak Tanggungan”) dan karenanya hak-hak dan kepentingan hukum Tergugat II Intervensi 2 selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan sudah sepatutnya dilindungi sebagaimana dinyatakan dalam UU Hak Tanggungan.
5. Bahwa sebagaimana pengikatan kredit dan jaminan serta telah lainnya debitur terhadap kewajibannya sebagaimana disebut pada angka 4 di atas, secara hukum terhadap objek jaminan kredit (*in casu* Objek Sengketa Pertama) Tergugat II Intervensi 2 selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk :

a) Hak Pemegang Hak Tanggungan menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, sebagaimana Pasal 6 jo.

Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan;

- Pasal 6 UU Hak Tanggungan :
“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;
- Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan:



“janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji”;

b) Pemegang Hak Tanggungan dapat memperoleh pelunasan dengan hak mendahului dari hasil penjualan obyek hak tanggungan, sebagaimana Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan jo. Pasal 1133, 1134 KUHPerdata;

- Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan :

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*

b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”;*

- Pasal 1133 KUHPerdata:

“Hak untuk didahulukan di antara para kreditur bersumber pada hak istimewa, pada gadai dan pada hipotek”.

- Pasal 1134 KUHPerdata:

“Hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu. Gadai dan hipotek lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal undang-undang dengan tegas menentukan kebalikannya.”

c) Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak separatis atas obyek hak tanggungan dalam hal debitor dinyatakan pailit (Pasal 21 UU Hak Tanggungan): *“Apabila pemberi Hak*



Tanggungjawab dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini."

d) Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak mengadakan janji tidak ada pembersihan atas obyek hak tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf f UU Hak Tanggungan): "*janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan*";

e) Hak pemegang hak tanggungan berwenang melakukan parate eksekusi ;

6. Bahwa merujuk hak-hak Tergugat II Intervensi 2 selaku Kreditur yang dilindungi Undang-Undang, maka dapat dikatakan terhadap Obyek Sengketa Pertama yang juga merupakan obyek jaminan kredit/ obyek hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 329/ Desa Cisantren Kulon Tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500M2 (Lima Ratus Meter Persegi) Mohon untuk Yang Mulia Majelis Hakim untuk tidak memberikan Putusan yang merugikan hak-hak dan kepentingan hukum Tergugat II Intervensi 2 termasuk tetapi tidak terbatas untuk tidak membatalkan Obyek Sengketa Pertama tersebut mengingat Tergugat II Intervensi 2 adalah pihak yang berkepentingan dan berhak melakukan segala tindakan-tindakan hukum sebagaimana dijelaskan pada Angka 5 di atas selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik.

7. Lebih lanjut, dalam Obyek Hak Tanggungan/ Objek Jaminan Kredit berupa SHM No. 329 tercatat adalah milik AVRIAN SADEQ, dengan kata lain secara hukum Tanda Bukti Hak Milik yang menjadi Objek Hak Tanggungan/ Objek Jaminan Kredit merupakan milik **AVRIAN SADEQ** yang mana menurut hemat kami, demi melindungi atau sebagai bentuk perlindungan terhadap kepentingan Tergugat II Intervensi 2 selaku Pemegang Hak Tanggungan, Para Penggugat juga perlu terlebih



dahulu membuktikan kepemilikan atas tanah milik Avrian Sadeq sebelum meminta pembatalan terhadap SHM No. 29 (in casu. Obyek Sengketa Pertama) hal tersebut sesuai dengan:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan :

"Bahwa meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata".

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan :

"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan GUGATAN tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata".

Oleh karenanya Tergugat II Intervensi 2 mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan mempertimbangkan bahwa sengketa tersebut dapat merugikan Tergugat II Intervensi 2 dan mengenai kepemilikan suatu objek sengketa.

8. Bahwa kedudukan Tergugat II Intervensi 2 selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik juga perlu dilindungi dengan mengingat ketentuan dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang mana pada hasil rapat kamar perdata yang menyatakan:

VIII. Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.



Oleh karenanya Tergugat II Intervensi 2 mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar juga berkenan mempertimbangkan hal-hal sebagaimana dama SEMA No. 7 Tahun 2012 dan menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi 2 selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik.

9. Bahwa oleh karena menurut hukum, terbukti benar dan sah penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 04064/2020 Peringkat Pertama dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank KB Bukopin, Tbk (dahulu PT. Bank Bukopin, Tbk) berkedudukan di Jakarta Selatan, yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pada Kantor Pertanahan Kota Bandung selaku Pejabat yang berwenang.

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dengan mempertimbangkan kedudukan Tergugat II Intervensi 2 selaku Pemegang Hak Tanggungan dan memiliki Hak terhadap Objek Hak Tanggungan (In. Casu: Obyek Sengketa Pertama).

III. PERMOHONAN/ PETITUM.

Bahwa dari uraian hal-hal tersebut di atas, guna melindungi kepentingan Tergugat II Intervensi 2 sebagai Kreditur, cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Para Penggugat seluruhnya dan menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Maka, berdasarkan argumentasi yuridis Tergugat II Intervensi 2 sebagaimana telah diuraikan di atas, dengan hormat, Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 73 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara menurut hukum.

Bahwa atas Jawaban Tergugat, para Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 06 Juni 2023. yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi 1, para Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 06 Juni 2023. yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi 2, para Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 06 Juni 2023. yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik para Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court tertanggal 13 Juni 2023 dan Tergugat II Intervensi 2 telah menyampaikan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court tertanggal 13 Juni 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas Replik para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 telah menyampaikan Duplik secara elektronik melalui aplikasi E-Court tertanggal 20 Juni 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan sesuai dengan asli, fotokopi sesuai dengan legalisir dan fotokopi dari fotokopi di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda P - 1 sampai dengan P -28, dengan perincian sebagai berikut :

1. P-1 : Akta Jual Beli (AJB) No 397/1963 tertanggal 31 Desember

Halaman 74 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1963, (sesuai dengan asli);
2. P-2 : Persil No.61.S.IV Kohir C.No.1799 Blok Cisaranten Kulon atas nama H.CAHYAN, (fotokopi sesuai dengan legalisir);
3. P-3 : Surat Keterangan Ahli Waris No.474.3/1969/2001-TAPEM tanggal 29 November 2001, (fotokopi sesuai dengan legalisir);
4. P-4 : KTP beserta Kartu Keluarga (KK) Para Ahli Waris dari Encang Tjahtjun alias Encep Tjahtjun alias H.Tjahtjun alias H.Cahyan, (fotokopi dari fotokopi);
5. P-5 : Surat Pernyataan Uleh Sopandi tanggal 21 Maret 2021, (sesuai dengan asli);
6. P-6 : Surat Kematian H.CAHYAN (suami) dan HJ.SADIAH (istri), (fotokopi sesuai dengan legalisir);
7. P-7 : KTP dari (2 orang saksi) atas nama ENDIN dan DADANG HAMDANI, (fotokopi sesuai dengan legalisir);
8. P-8 : Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah Bulan Maret 2021, (sesuai dengan asli);
9. P-9 : Surat Pernyataan Sporadik, (sesuai dengan asli);
10. P-10 : Permohonan Pengakuan Hak bulan Maret 2021 kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung, (sesuai dengan asli);
11. P-11 : Surat Keterangan Kepala Kelurahan No.340.A/CKL/III/2021, (sesuai dengan asli);
12. P-12 : Surat Keterangan No.973/340A/Kel.Ciskul/III/2021 tanggal 16 Maret 2021, (sesuai dengan asli);
13. P-13 : Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat No.340.A/SKT/Kel.Ciskul/III/2021, (sesuai dengan asli);
14. P-14 : Surat Pernyataan dari AGUS YUSRAN HANAFI, (sesuai dengan asli);
15. P-15 : Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB atas nama AGUS YUSRAN HANAFI, (sesuai dengan asli);
16. P-16 : Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB atas nama AGUS YUSRAN HANAFI, (sesuai dengan asli);
17. P-17 : Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB atas nama AGUS YUSRAN HANAFI, (sesuai dengan asli);
18. P-18 : Permohonan Pengukuran atas tanah milik AGUS YUSRAN HANAFI dan gambar bentuk tanah setelah terjadi Pengukuran oleh KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, (fotokopi dari fotokopi);
19. P-19 : Sertifikat Hak Milik (SHM) No.987 atas nama HASRUL IMAN,

Halaman 75 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (fotokopi dari fotokopi);
20. P-20 : Penetapan No.239/Pdt.P/2010/PA.Bdg, (fotokopi dari fotokopi);
21. P-21 : Surat Kuasa dari para ahli waris yang lain kepada AGUS YUSRAN HANAFI, (fotokopi dari fotokopi);
22. P-22 : Tanda Terima PBB atas nama AGUS YUSRAN HANAFI tahun 2022, (fotokopi dari fotokopi);
23. P-23 : Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.1/PDT.G/2021/PN.Bdg, Jo No.464/PDT/2022/PT.BDG, (fotokopi dari fotokopi);
24. P-24 : Gambar Peta Persil Desa Cisaranten Kulon Kec.Buah Batu Kab.Bandung., (fotokopi dari fotokopi);
25. P-25 : Gambar Peta Persil Desa Cisaranten Kulon Kec.Buah Batu Kab.Bandung, Peta Persil Desa Cisaranten Kulon dalam Gambar diperbesar yang digambar dan dicetak menggunakan kertas berbahan kalkir.Terlihat jelas Blok Cisaranten Kulon dengan Blok Cicukang sangat jauh berbeda.Dapat dilihat pada Gambar Persil yang telah diarsir dengan keterangan :
- Arsiran Merah : Blok Cicukang ;
Arsiran Kuning : Blok Cisaranten Kulon.
Juga sangat jelas No.Persil 61 dengan No.Persil.62, Jelas Sertifikat yang ada salah letak, (sesuai dengan asli);
26. P-26 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Bandung (TERGUGAT) No. 01.01/1000-32.73/V/2023, Perihal : Keberatan atas penerbitan SHM No. 329/Cisaranten Kulon, SHM No. 986/Cisaranten dan SHM No. 987/Cisaranten Kulon, Tanggal 10 Mei 2023, (sesuai dengan asli);
27. P-27 : Tanda Terima dari Badan Pertanahan Kota Bandung, tanggal 6 Maret 2023, (sesuai dengan asli);
28. P-28 : surat Perihal : Keberatan atas penerbitan SHM No. 329/Cisaranten Kulon, SHM No. 986/Cisaranten dan SHM No. 987/Cisaranten Kulon (Banding sebagaimana dimaksud PERMA No.6 Tahun 2018), tanggal 28 Februari 2023, (fotokopi dari fotokopi).

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan sesuai dengan asli, sesuai fotokopi dan

Halaman 76 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

sesuai Print out di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T-1 sampai dengan T-17, dengan perincian sebagai berikut :

1. T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon terbit tanggal 17-02-1992 terakhir tercatat atas nama Avrian Sadeq, (sesuai dengan asli);
2. T-2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon terbit tanggal 07-11-1995 terakhir tercatat atas nama 1) Ir. M. Soebari; 2) Dewi Shinta Wulan Dini-Soebari Putri, (sesuai dengan asli);
3. T-3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 627/Cisaranten Kulon terbit tanggal 04-07-1979 terakhir tercatat atas nama Ir. Darnetty Hamid, (sesuai dengan asli);
4. T-4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 987/Cisaranten Kulon terbit tanggal 07-11-1995 terakhir tercatat atas nama Asrul Iman, (sesuai dengan asli);
5. T-5 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 628/Cisaranten Kulon terbit tanggal 04-07-1979 terakhir tercatat atas nama Ir. M. Soebari Dahlan, (sesuai dengan asli);
6. T-6 : Satu bundel warkah penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon terbit tanggal 17-02-1992 atas nama Ny. Minati beralih kepada Ny. Iwik Taswi, (sesuai dengan asli) beserta Fotocopy lampirannya sebagai berikut :
 - 1) KTP atas nama Iwik Taswi;
 - 2) Permohonan Sertipikat dari Ny. Iwik Taswi Uwas tanggal 26-11-1991;
 - 3) Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 04-10-1990;
 - 4) Kwitansi Pembayaran (DI 306) permohonan pendaftaran tanah yang dimohon oleh Ny. Iwik Taswi Uwas tanggal 4-12-1991;
 - 5) Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA Pedesaan Persil 62 S.IV Kohir 267 A atas nama Ny. Minati bin Endon, tanggal 10-06-1984;

Halaman 77 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



- 6) Surat Keterangan dari Kepala Desa Cisaranten Kulon Nomor : Kp.141/CKLN/10/90 tanggal 28-09-1990 yang diketahui dan dikuatkan oleh Camat Nomor : 189/ARM/10/1990 tanggal 30-10-1990, menerangkan Kohir 267A luas 500 m2 atas nama Minati. Surat Keterangan ini dibuat untuk keperluan balik nama kepada Ny. Iwik Taswi Uwas berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 03-10-1990 Nomor 189/ARM/10/1990 yang dibuat dihadapan Drs. Nurzaman G.K. selaku PPAT/Camat Arcamanik Kotamadya DT.II Bandung;
- 7) Surat Pernyataan dari Minati tanggal 22-09-1990 yang menjelaskan bahwa tanah dimaksud bekas milik adat nomor 267 persil S.IV blok Cicukang luas 500 m2 beserta keterangan batas-batas bidang tanah;
- 8) Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 22-09-1990;
- 9) Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Cisaranten Kulon Nomor 141/CKN/XI/90 tanggal 22-09-1990;
- 10) Surat Keterangan dan Pernyataan dari Minati tanggal 22-09-1990 yang menerangkan bahwa Surat Zegel Asli yang lama atas kohir/surat pajak no. 267 Persil 62 S.IV luas 500 m2 yang terletak di Blok Cicukang, Desa Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik telah hilang tahun 1959 dan menyatakan asal tanah didapatkan dari warisan Bapak Endon almarhum Tahun 1955;
- 11) Nota Dinas Seksi PGT Nomor : 1065/AG-LKT/KV/XI/1991 tanggal 28-11-1991 untuk permohonan sertipikat atas nama pemohon Ny. Iwik Taswi Uwas;
- 12) ----- **Sah Coret (SC)**
-----;
- 13) *Blanko* Surat Permohonan Aspk Tata Guna Tanah;

Halaman 78 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



14) Pengumuman Nomor 2540/Peng/1991 tahun 1991 mengenai melaksanakan konversi dan pendaftaran tanah atas nama pemohon Minati tanah yang dimohon persil 62 S.IV Kohir 267 A Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Arcamanik;

15) Pengumuman Nomor 2540/Peng/1991 tahun 1991 mengenai melaksanakan konversi dan pendaftaran tanah atas nama pemohon Minati tanah yang dimohon persil 62 S.IV Kohir 267 A Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Arcamanik, yang diumumkan terhitung tanggal 15-12-1991 selama 2 (dua) bulan di papan pengumuman dan selesai diumumkan tanggal 15-02-1992 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cisaranten Kidul;

16) Akta Jual Beli Nomor 189/ARM/10/1990 tanggal 03-10-1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Nurzaman G.K selaku PPAT/Camat Arcamanik Kotamadya DT.II Bandung;

17) Daftar Nama (DI 204) atas nama Ny. Iwik Tarwi Uwas, Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon luas 500 m2.

7. T-7 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 5573/Cisaranten Kulon terbit tanggal 03-05-1979 terakhir tercatat atas nama Ny. Ni Ketut Arna Suryadi, berasal dari Persil 62, (sesuai dengan asli);
8. T-8 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 12028/Cisaranten Kulon terbit tanggal 25-11-1981 terakhir tercatat atas nama 1) Dra. Sukapdilah (dalam KTP Sukapdilah Rasyid, Dra.); 2) Rosita Dewi; 3) Rosana Dila; 4) Rosika Dian, berasal dari Persil 61, (sesuai dengan asli);
9. T-9 : Sertipikat Hak Milik Nomor 10709/Cisaranten Kulon terbit tanggal 05-06-2017 terakhir tercatat atas nama Agus Yusran Hanapi berasal dari Persil 61, (sesuai fotokopi);
10. T-10 : Satu bundel scan warkah penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 10709/Cisaranten Kulon terbit tanggal 05-06-2017 atas nama Agus Yusran Hanapi yang berasal dari Persil 61, (sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. T-11 : dengan asli); surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 20-06-2023 nomor : MP.01.01/1233-32.73/VI/2023 perihal : Pemberitahuan, (sesuai Print out);
12. T-12 : Peta Informasi Bidang Tanah yang dipergunakan untuk kepentingan mediasi., (sesuai Print out);
13. T-13 : Gambar Situasi Nomor 1108/1992 tanggal 14-02-1992, Hak Milik Nomor 00329 Kelurahan Cisaranten Kulon, (sesuai dengan asli);
14. T-14 : Gambar Ukur dengan Nomor Gambar Situasi 1108 tanggal 14-02-1992, Kelurahan/Desa Cisaranten Kulon, (sesuai dengan asli) ;
15. T-15 : Gambar Ukur dengan Nomor Gambar Situasi 1109 tanggal 14-02-1992, Kelurahan/Desa Cisaranten Kulon, (sesuai dengan asli) ;
16. T-16 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 330/Cisaranten Kulon terbit tanggal 17-02-1992 terakhir tercatat atas nama : 1) Agus Satriadi; 2) Ny. Aan Haryati, (sesuai dengan asli) ;
17. T-17 : satu bundel warkah penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 330/Cisaranten Kulon terbit tanggal 17-02-1992 atas nama Ny. Nani Sujono beralih kepada Drs. Susetyo, A.K. (sesuai dengan asli).

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan sesuai dengan asli, sesuai fotokopi dan sesuai Print out di persidangan, sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda TII-Int.1-1a sampai dengan TII-Int.1-7c, dengan perincian sebagai berikut :

1. TII-Int.1-1a : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia dengan nomor induk kependudukan 3275043101670003 atas nama Asrul Iman., (sesuai dengan asli);
2. TII-Int.1-1b : Sertifikat Hak Milik Nomor 987 Kelurahan Cisaranten Kulon dengan tanggal penerbitan sertifikat 6 September 2021., (sesuai dengan asli);
3. TII-Int.1-1c : Sertifikat Hak Milik Nomor 987 Kelurahan Cisaranten Kulon dengan tanggal penerbitan sertifikat 7 November

Halaman 80 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1995., (sesuai dengan fotokopi);
4. TII-Int.1-2a : Surat Panggilan No. 28/G/2023/PTUN-BDG tertanggal 4 April 2023 kepada Tergugat II Intervensi 1., (sesuai dengan asli) ;
5. TII-Int.1-2b : Detail Pendaftaran Gugatan Pendaftaran Perkara (e-Filing) dengan nomor pendaftaran online PTUN.BDG-11032023FVZ., (sesuai fotokopi print out) ;
6. TII-Int.1-2c : Surat Tergugat kepada Tergugat II Intervensi 1 tertanggal 16 November 2021 nomor 1976/32.73.MP.01.01/XI/2021 perihal Undangan Mediasi, (sesuai dengan asli) ;
7. TII-Int.1-3 : Surat Tergugat kepada Penggugat, Tergugat II Intervensi 1, dan Sdr. Avrian Sadeq tertanggal 20 Juni 2023 No. MP.01.01/1233-32.73/VI/2023 perihal Pemberitahuan, (sesuai dengan asli) ;
8. TII-Int.1-4a : Akta Jual Beli nomor 604/2011 terhadap objek tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon antara Tergugat II Intervensi 1 dengan Bapak Sjahwil Maruddin, (sesuai dengan asli) ;
9. TII-Int.1-4b : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2012. (sesuai fotokopi print out);
10. TII-Int.1-4c : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2013. (sesuai dengan asli) ;
11. TII-Int.1-4d : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2014. (sesuai dengan asli) ;
12. TII-Int.1-4e : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2015. (sesuai dengan asli) ;
13. TII-Int.1-4f : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2016. (sesuai dengan asli) ;
14. TII-Int.1-4g : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas

Halaman 81 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

- objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2017. (sesuai dengan asli) ;
15. TII-Int.1-4h : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2018. (sesuai dengan asli) ;
16. TII-Int.1-4i : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2019. (sesuai dengan asli) ;
17. TII-Int.1-4j : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2020, (sesuai dengan asli) ;
18. TII-Int.1-4k : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2021, (sesuai dengan asli) ;
19. TII-Int.1-4l : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2022, (sesuai dengan fotokopi);
20. TII-Int.1-4m : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2023, (sesuai dengan asli) ;
21. TII-Int.1-4n : Surat Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung mengenai list pembayaran pajak atas objek pajak dengan Nomor Objek Pajak 32.73.130.001.006-0101.0, (sesuai dengan asli) ;
22. TII-Int.1-4o : SPPT PBB atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2012, (sesuai dengan asli) ;
23. TII-Int.1-4p : SPPT PBB atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2013, (sesuai dengan asli) ;
24. TII-Int.1-4q : SPPT PBB atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2018, (sesuai dengan asli) ;
25. TII-Int.1-4r : SPPT PBB atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2019, (sesuai dengan asli) ;

Halaman 82 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. TII-Int.1-4s : SPPT PBB atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2020, (sesuai dengan asli) ;
27. TII-Int.1-4t : SPPT PBB atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2021, (sesuai dengan asli) ;
28. TII-Int.1-4u : SPPT PBB atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2022, (sesuai dengan asli) ;
29. TII-Int.1-4v : SPPT PBB atas objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon tahun 2023, (sesuai dengan asli) ;
30. TII-Int.1-5 : Gugatan Penggugat tertanggal 11 Maret 2023 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, (sesuai dengan fotokopi).
31. TII-Int.1-6a : Surat Tertanggal 12 Oktober 2021 yang ditandatangani oleh Sdr. Edin selaku penggarap objek sengketa., (sesuai dengan asli);
32. TII-Int.1-6b : Foto lokasi objek sengketa tampak depan dari Jl. Permata Bumi Raya pada tahun 2020., (fotokopi Print Out);
33. TII-Int.1-6c : Foto pondasi dan patok besi pembatas objek sengketa sebagaimana dirujuk dalam surat ukur Sertifikat Hak Milik No. 987 Kelurahan Cisaranten Kulon., (fotokopi Print Out).
34. TII-Int.1-7a : Peta Wilayah Administratif Kelurahan Cisaranten Kulon Kecamatan Arcamanik Kota Bandung., (Fotokopi);
35. TII-Int.1-7b : Daftar Himpunan Ketetapan Pajak & Pembayaran Buku 1, 2, 3, 4 Tahun 2020 yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung., (Fotokopi);
36. TII-Int.1-7c : Peta Pajak Sebagian Wilayah Kelurahan Cisaranten Kulon., (Fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan bermeterai cukup dan telah disesuaikan sesuai dengan asli di persidangan,

Halaman 83 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat dan diberi tanda T.II Intv.2

- 1 sampai dengan T.II Intv.2 - 4, dengan perincian sebagai berikut :

1. T.II Intv.2 - 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Kelurahan Cisaranten Kulon Gambar situasi tanggal 14-2-1992 Nomor 1108/1992, Luas 500 M2, atas nama AVRIAN SADEQ, (sesuai dengan asli);
2. T.II Intv.2 - 2 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 47/2020 Tanggal 27 Juli 2020 yang dibuat dihadapan IRDAM NOEZAR selaku PPAT di Bandung, (sesuai dengan asli);
3. T.II Intv.2 - 3 : Sertipikat Hak Tanggungan No. 04064/2020, Peringkat Pertama dengan obyek Hak Tanggungan SHM No. 00329 Kelurahan Cisaranten Kulon, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Bukopin, Tbk., (sesuai dengan asli);
4. T.II Intv.2 - 4 : Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 17 Tanggal 20 Maret 2020 yang dibuat dihadapan IRDAM NOEZAR selaku Notaris di Bandung, (sesuai dengan asli).

Bahwa, selain menyerahkan bukti-bukti surat, para Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dalam persidangan yang bernama **Dadang Hamdani** dan **Ondi**. Saksi-Saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya (Islam) dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Dadang Hamdani., memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang Saksi ketahui dari sengketa sekarang ini adalah "Saya mengetahui sengketa ini belakangan-belakangan ini saja, awalnya kami membantu pengurusan surat-surat dengan Bapak Agus Yusran Hanapi di mulai tahun 2014 dengan Agus Yusran Hanapi ahliwaris dari Encep Cahcun, dan kebetulan kami juga tahu persis di wilayah tersebut yang namanya Cisaranten Kulon kami tahun 2014 ini yang mengurus surat-surat tanah daripada atas nama Encep Cahcun dengan sama-sama ahliwaris Bapak Agus Yusran Hanapi yang diberi kuasa oleh ahliwaris" ;
- Bahwa lokasinya tanah milik Encep Cahcun yaitu di Jalan Permata Bumi

Halaman 84 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III persisnya tanah Encep Cahcun itu terpotong oleh Jalan Permata Bumi IV, perbatasannya Permata Bumi III dan sebelah Baratnya itu Permata Bumi Raya, RT nya saya lupa tetapi kalau RW nya saya ingat yaitu RW.3 Kelurahan Cisaranten Kulon, ini berbatasan dengan RW.2. Luas tanahnya kalau saya melihat surat yang ada itukan kurang lebih luasnya 4.400 M2 yang punya Encep Cahcun itu, dan dahulu sudah di urus itu sebagian baru beres 2 titik yang sudah terbit SHM ;

- Bahwa Saksi pernah di saat urus surat-surat yang pertama saya lihat itu lokasi tanah Encep Cahcun di Persil 61 kohirnya 1759 konversi dari 1626, dan saya pernah cros cek juga di Kelurahan di Buku C Desa ;
- Bahwa yang Persil 61 itu blok Cisaranten Kulon, kalau sekarang Jalan Permata Bumi IV ;
- Bahwa lokasi tanah itu dahulu penggarapnya itu sewaktu dahulu itu saya sering main ke sawah itu oleh Pak Ondi, kesininya itu jadi Pak Endin, tapi yang ke sananya saya lupa lagi ;
- Bahwa tanah itu awalnya dari Pak Encep Cahcun, kemudian tanah itu bisa beralih Ke Pak Agus Yusran Hanapi setahu Saksi yaitu oleh karena Pak Encep Cahcun sudah meninggal, kemudian oleh ahliwarisnya yang mengurus tanah itu ;
- Bahwa setahu Saksi batas-batas tanahnya Persil 61 adalah, sebelah Utara itu Jalan Permata Bumi III, Timur Jalan Permata Bumi IV, Selatan Bangunan TK, dan Barat Jalan Permata Bumi Raya ;
- Bahwa terkait dahulu lokasi tanah itu sebelum menjadi Jalan Permata Bumi itu awalnya Jalan apa, maka setahu Saksi kalau dahulu saya kurang tahu persis, sebab dahulu tanah itu berupa sawah semua dan saya tidak tahu itu punya siapa-siapa, hanya saya tahunya sekarang-sekarang saja ;
- Bahwa terkait Encep Cahcun itu mendapat tanah ini dari siapa, maka setahu Saksi kalau saya lihat di surat AJB itu memang Pak Encep Cahcun itu beli dari Pak SUKRI ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pak SUKRI ;
- Bahwa atas pertanyaan "sekarang apakah di Persil 61 itu sudah terbit sertifikat ?", kemudian Saksi mengatakan "setahu saya itu terbit sertifikat

Halaman 85 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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)



atas nama Encep Cahcun 2 titik, dari jumlah 4.400 M2” ;

- Bahwa setahu Saksi untuk titik pertama terbit tahun 2015 itu luasnya kurang lebih 500 M2, tetapi nomor sertifikatnya Saya lupa ;
- Bahwa setahu Saksi untuk titik kedua terbit tahun 2017 itu luasnya kurang lebih 284 M2 ;
- Bahwa ini masih di dalam luas 4.400 M2 ;
- Bahwa selain atas nama Encep Cahcun, Saya tidak tahu itu belum tahu ada terbit sertifikat yang lain, yang saya tahu sudah terbit atas nama Encep Cahcun dengan luas 4.400 M2 baru terbit 2 titik dan itu selanjutnya masih bertahap akan di SHM kan dari jumlah itu baru 2 titik, dan itu lokasi di blok Cisaranten Kulon ;
- Bahwa setahu Saksi di tanah itu dahulu di saat saya mengurus tidak ada bangunan masih kosong serta dikuasai oleh Pak Edin dan sambil urus bebek di sawah itu ;
- Bahwa sekarang ini di atas tanah itu yang saya lihat sekarang ini baru di benteng saja, yang berada persis di muka Jalan Permata Bumi Raya ;
- Bahwa atas pertanyaan “apakah tanah yang di benteng itu ada pihak lain yang mengurus selain ahliwaris dari Encep Cahcun ?”, kemudian Saksi mengatakan “yang saya tahu muncul permasalahan itu dari tahun 2001, dari tahun 2001 kebelakang itu tidak ada permasalahan dan saya juga dengan Pak Agus itu sudah kami pasang papan nama, papan pemberitahuan bahwa tanah tersebut milik Encep Cahcun” ;
- Bahwa atas pertanyaan “tadi di terangkan yang sisi bagian utara ini pernah di ajukan permohonan dan sudah ada warkah. Setahu Saksi itu bagaimana kelanjutannya ?”, kemudian Saksi mengatakan “di perjalanan itu katanya ada yang komplain, tetapi yang komplain Saya tidak tahu karena Pak Agus yang mengurusnya saya tidak ikut, hanya saya yang kuasai lokasi disana dengan Pak Endin dengan memasang papan nama” ;
- Bahwa terkait di pasang papan nama, itu sudah lama sudah 3 kali ganti dan tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa yang sawah di belakang ini di kuasai ahliwaris hanya yang di lokasi itu oleh Pak Endin sebagai penggarap sampai sekarang ;

Halaman 86 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang di sengketa ini, sekarang tanah yang jadi sengketa ini di kuasai oleh Pak Agus ;
- Bahwa setahu Saksi tanah itu kalau dahulu sebelum ada yang komplain tanah itu berupa sawah di garap oleh Pak Endin sambil memelihara bebek, jadi dia membuat rumah-rumah kecil, itu sebelum ada yang komplain, mungkin sekitar tahun 2021 – 2022 ;
- Bahwa atas pertanyaan “terus ada yang komplain tahun berapa ?”, kemudian Saksi mengatakan “ini juga saya mendengar dari Pak Agus yang komplain itu bahwa di lokasi tanah tersebut ada yang keberatan dan ada terbit sertipikat, saya tidak tahu persis dan juga belum pernah lihat fisiknya, tetapi yang saya tahu sebelum ada persoalan memang tanah tersebut kami kuasai dan di lapangan itu Pak Endin sebagai penggarap sawah” ;
- Bahwa Saksi terakhir pernah cek ke lokasi bahwa sekarang ini ada pembentengan khususnya depannya Jalan Permata Bumi Raya ;
- Bahwa atas pertanyaan “kalau di lokasi ini dahulu pernah di permasalahan ke Pengadilan, apakah Saksi tahu ?”, kemudian Saksi mengatakan “kalau dahulu tidak ada, mungkin ada persoalan dari tahun 2021 di saat Pak Agus itu membangun di situ ada persoalan” ;
- Bahwa memang sempat mengurus permohonan sertipikat, waktu yang lokasi sebelah selatan yang ke potong jalan Permata Bumi IV, itu yang tahun 2015 seluas 500 M2 kurang, dan yang tahun 2017 nya kalau tidak salah seluas 284 M2 ;
- Bahwa yang Saksi tahu di Kelurahan tersebut, Cicukang itu bukan blok tetapi nama Kampung dan itu juga beda Kelurahan, kalau Cicukang itu tempat tinggal yang sekarang saya di Cicukang itu Kelurahan Cisaranten Bina Harapan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis lokasi tanah yang dipermasalahkan khususnya yang Penggugat Bapak Agus Yusron ;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis letak dan batas-batas Persil 62, kalau menurut informasi dahulu dari Kelurahan Persil 62 seberang dari Jalan Permata Bumi Raya, untuk batas-batasnya saya tidak tahu ;

Halaman 87 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi untuk bisa menjadi titik terang bahwa memang di situ tanah milik Penggugat, maka riwayatnya kembali ke awal, jadi dahulu tanah Pak Encep Cahcun ini berdekatan dengan tanah Kakek saya, Kakek saya kebetulan dari lokasi Encep Cahcun itu ke wilayah Selatan kurang lebih 100 Meter. Itu dahulu ada lapangan dan disitu ada Yayasan YYPI, dan saya tahu persis penggarapnya dahulu Pak Ondi, Pak Ondi ini mungkin sudah pindah ke lokasi lain lalu diteruskan oleh Pak Endin;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait riwayat peralihannya ;
- Bahwa atas pertanyaan “tadi Saksi perlihatkan gambar terkait Persil 61 dan 62. Apakah Saksi tahu batas antara Persil 61 dengan 62 khususnya yang berkaitan dengan objek sengketa ini ?”, kemudian Saksi mengatakan “dahulu di saat saya ikut membantu pengurusan sertipikat yang 2 terbit yang di dalam wilayah luas 4.400 M2 itu, waktu itu alas hak daripada Pak Agus sebagai ahliwaris dari Encep Cahcun itu ada AJB kalau tidak salah tahun 1963, itu juga di croscek di Buku Desa di Kelurahan, saya pernah di kasihtahu bahwa Persil 62 itu seberang jalan ke wilayah Barat dan Selatan, tetapi tidak tahu persis batas dan sebagainya” ;
- Bahwa atas pertanyaan “batas jalan antara mana dengan mana ?”, kemudian Saksi mengatakan “sebelah Jalan Permata Bumi Raya” ;
- Bahwa berarti yang sebelah Baratnya itu Persil 62, yang Timurnya yaitu yang Persil 61 ;
- Bahwa atas pertanyaan “terkait di tahun 2014 ini apakah Saksi di minta tolong oleh Pak Agus atau bagaimana ?”, kemudian Saksi mengatakan “Itu yang membantu secara langsung bukan saya, karena saya membantu ke Kelurahan untuk mengecek surat-surat di Kelurahan saja karena kenal dan saya tahu persis wilayah di situ” ;
- Bahwa untuk permohonan baru yang di ajukan tahun 2021 itu Saksi tidak terlibat langsung ;
- Bahwa atas pertanyaan “tadi Saksi mengatakan bahwa Saksi mengetahui perihal proses penerbitan sertipikat yang mana di tahun 2014 pernah mengajukan permohonan lalu terbit sertipikat, lalu kemudian di tahun 2021 namun sertipikat tidak terbit. Apakah Saksi tahu alasan

Halaman 88 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

kenapa tidak terbit sertipikat itu ?", kemudian Saksi mengatakan "Saya tidak tahu persis karena yang mengurus ini Pak Agus dan saya hanya menjadi Saksi saja, pengurusan kelanjutannya sampai BPN itu Pak Agus. Tetapi saya mendengar bahwa proses permohonan sertipikat itu ada permasalahan karena di lapangan ada yang mengakui dan membawa SHM" ;

- Bahwa ada yang mengakui dan memiliki objek yang dimohonkan sertipikat, setelah di ketahui hal tersebut ada upaya yang dilakukan oleh Pak Agus, kalau tidak salah ada mediasi di BPN mungkin tahun 2021 atau 2022 ;

- Bahwa terkait objek sengketa ini Saksi tidak pernah ikut mediasi di BPN, tetapi Saksi hanya tahu dari Pak Agus ;

- Bahwa Penggugat sempat pasang papan nama kepemilikan sudah lama itu dari tahun 2021 ke belakang. Plang itu sudah tidak ada, Plang itu di pasang sebelum di benteng ;

2. Saksi Ondi., memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan ECEP CAHCUN sejak Saksi bujangan ;

- Bahwa itu tidak ada tertulis perjanjiannya, ibaratnya ladang seluas ini di bagi hasil di bagi dua ;

- Bahwa seingat Saksi itu tahun 1963 ;

- Bahwa setahu Saksi, anak-anak dari ECEP CAHCUN ada 7 (tujuh) orang ;

- Bahwa Saksi menggarap di lahan itu berupa Sawah padi ;

- Bahwa sampai Saksi terakhir menggarap lahan itu masih milik ECEP CAHCUN ;

- Bahwa Saksi tahu luas lahan sawah itu kalau dahulu ada 6 (enam) kotak ;

- Bahwa letak lahan milik ECEP CAHCUN itu di Desa Cisaranten Kulon ;

- Bahwa setahu Saksi nama blok kalau dahulu blok Awisadapur. Sebab di situ ada 4 blok yaitu blok Kapas, blok Cawu, blok Awisadapur dan blok Kelapa Dua. Sekarang sudah ada perubahan jadi Saksi tidak tahu ;

- Bahwa Saksi mulai sudah tidak menggarap di lahan itu tahunnya Saksi

Halaman 89 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

lupa tapi sekarang Saksi menggarap ke Permata Bumi ;

- Bahwa yang saat ini Saksi garap lahan itu bukan milik ECEP CAHCUN ;
- Bahwa Saksi pindah menggarap karena lahannya sudah di uruk-uruk ;
- Bahwa Pak ECEP CAHCUN sudah meninggal ;
- Bahwa Saksi diminta untuk menggarap tanahnya Pak ECEP CAHCUN sejak Saksi bujangan sampai Saksi menikah, untuk berapa tahunnya Saksi lupa ;
- Bahwa kalau dahulu antara lahan yang Saksi garap dengan lahan yang orang lain garap, tidak ada pembatasnya seperti misalnya pembatas jalan;
- Bahwa atas pertanyaan “untuk membedakan lahan yang Saksi garap dengan lahan yang orang lain garap itu bagaimana ?”, kemudian Saksi mengatakan “sekarang aliran airnya sudah berhenti, karena dahulu ada parit aliran air” ;
- Bahwa setahu Saksi sekarang tanah tersebut sudah beda jadi ada bangunan kalau dahulu berupa sawah semua ;
- Bahwa Saksi sewaktu menggarap tanah Pak ECEP CAHCUN tidak ditunjukkan kepemilikan surat-surat atas tanahnya.

Bahwa keterangan Saksi para Penggugat selebih dan selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Bahwa dipersidangan Tergugat tidak mengajukan saksi atau ahli walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk mengajukan saksi atau ahli sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Bahwa, selain menyerahkan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi 1 juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi dalam persidangan yang bernama **Drs. Muhammad Novena Tarmizi, S.Sos, Yohanis Ardim dan Oeriyanti Erma Wachyuningsih**. Saksi-Saksi tersebut telah disumpah menurut agama (Islam). Saksi-Saksi tersebut memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Drs. Muhammad Novena Tarmizi, S.Sos., memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 90 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi ketahui dari perkara ini adalah waktu saya masih dinas ke datangan keluarga dari Pak Asrul berkaitan dengan pengecekan objek yang dimiliki. Saya selaku aparat di Kelurahan Cisaranten Kulon memberikan informasi sesuai dengan data-data yang ada di Kantor Kelurahan ;
- Bahwa yang datang dari keluarga Pak Asrul adalah Pak Ardin. Beliau ingin cek objek tanah yang dahulunya dimiliki berdasarkan bukti sertipikat dan PBB, dan kami memberikan informasi sesuai dengan data yang ada pada kami, yang antara lainnya PBB ;
- Bahwa jabatan Saksi sebagai Kepala Seksi Kesejahteraan Sosial, yang secara langsung diperintahkan oleh Pimpinan kami Lurah untuk menangani permasalahan dan pengaduan berkaitan dengan tanah yang ada di Kelurahan Cisaranten Kulon sejak tahun 2015 ;
- Bahwa setahu Saksi, datangnya dari keluarga Pak Asrul yaitu kurang lebih tahun 2019 – 2020, berkaitan dengan objek tanah yang ada di Jalan yang kalau sekarang Permata Bumi Raya. Karena disitu ingin menanyakan “apakah objek memang ada disitu atau tidak ?”, kemudian saya sampaikan bahwa “dasarnya saya melihat dari data yang ada di Kelurahan bahwa PBB saya cek itu sesuai dengan Buku DKHP” ;
- Bahwa atas pertanyaan “kenapa Pak Ardin bisa tahu langsung PBB nomor sekian, itu Saksi tahu dari dokumen apa ?”, kemudian Saksi mengatakan “SPPT PBB, kemudian saya cek di Buku DKHP yang diterbitkan oleh yang waktu itu Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung, dan kami cek nomor SPPT PBB sesuai dengan DKHP” ;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah yang berada di Permata Bumi Raya adalah luasnya 500 M2, Saksi tahu lokasi tanah tersebut, bukan hanya itu saja yang Saksi tahu kemudian sertipikat dia perlihatkan dan saya cek di Peta yang ada pada kami bahwa memang objeknya berada di situ, dan objeknya juga sesuai dengan Peta yang ada di BPN dan nomor NIB nya juga di situ sudah tercatat, jadi selain objek saya pernah ke lokasi dan data-data di Peta juga sesuai ;
- Bahwa setahu Saksi dari dahulu tanah itu sudah ada sertipikat terkait

Halaman 91 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

Nomornya Saya sudah tidak ingat nomornya, letaknya di Jalan Permata Bumi Raya RT.6 / RW.03 Kelurahan Cisaranten Kulon ;

- Bahwa Saksi menjabat di Kelurahan Cisaranten Kulon sejak tahun 2015 sampai tahun 2021 ;

- Bahwa untuk di Desa Cisaranten Kulon Saksi pernah melihat Buku C Desa karena kebetulan waktu itu ketika saya masih PNS Buku itu saya yang pegang ;

- Bahwa Saksi pernah melihat Persil-Persil dan Peta ;

- Bahwa ke datangan keluarga Pak Asrul ke Kelurahan adalah karena di situ banyak masalah yang overlap untuk persil 61 dan 62 karena sudah bersertipikat di klaim oleh pihak Ahliwaris ;

- Bahwa dalam permohonan sertipikat pihak Kelurahan juga di libatkan, karena warkah itu produk dari Kelurahan ;

- Bahwa terkait sertipikat yang di tunjukan tadi sertipikat yang mana Saksi lupa lagi, tetapi atas nama Pak Asrul ;

- Bahwa Persil 61 dan 62 memang berbatasan ;

- Bahwa kalau belum terbit sertipikat di persil itu misalnya, maka data yang valid untuk menentukan itu persil 61 atau persil 62 yaitu dari letter C kita bisa lihat, ini menunjukan kohir dan nomor induknya, kemudian si pemilik itu mempunyai objek di persil berapa, misalnya satu Subjek itu memiliki beberapa persil ;

- Bahwa atas pertanyaan "tadi Saksi mengatakan bahwa bertugas untuk mereview permohonan penerbitan warkah. Apakah Saksi pernah atau tidak untuk menerima permohonan warkah dari Penggugat Agus Yusron Hanapi ?", kemudian Saksi mengatakan "pernah dan saya tolak karena disitu sudah ada sertipkat" ;

- Bahwa yang menjadi pertimbangan Saksi untuk menerbitkan warkah yaitu Saksi lihat dari AJB, karena di AJB bisa dilihat dari kohir berapa, persil berapa, atas nama siapa, kemudian kita cek ke lapangan dan kita cek apakah itu sudah bersertipikat atau belum, kalau sudah sertipikat meskipun itu sudah AJB maka kita tolak ;

- Bahwa permohonan dari Penggugat Pak Agus Yusron yang dimohonkan

Halaman 92 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

yaitu persil 61, sedangkan lokasi yang di tunjuknya 62 jadi itu alasan di tolak karena objeknya sudah bersertipikat ;

- Bahwa Saksi tahu sudah bersertipikat yaitu dari Peta, dari BPN waktu PTSL ;

- Bahwa Saksi pernah mendengar blok Cicukang, dahulu banyak sertipikat-sertipikat lama itu menunjukan ada blok Cicukang posisinya disitu ada di persil 61 ada di persil 62, jadi sertipikat lama begitu waktu sebelum pemekaran;

- Bahwa untuk blok Cisaranten memang ada ;

- Bahwa pemekaran tahun 1989, dari Kelurahan Cisaranten Kulon Kecamatan Buah Batu ke Kelurahan Cisaranten Kulon Kecamatan Arcamanik ;

- Bahwa Saksi mengetahui pada tahun 2015 dan tahun 2017 ada permohonan yang dilakukan oleh Penggugat, itu posisinya di persil 61 di bagian Selatan objek perkara ini dan Saksi tahu lokasi tanah tersebut ;

- Bahwa atas pertanyaan "kalau misalkan seandainya ada objek pajak yang tidak di bayarkan pajaknya oleh wajib pajak, apakah akan tetap ada di DKHP ?", kemudian Saksi mengatakan "kalau sampai tahun 2017 tidak bayar maka akan di blokir, tetapi NOP masih ada, maka untuk membuka itu dia harus punya kewajiban berapa tahun dia tidak bayar kemudian untuk membuka blokir maka bayar dulu kewajibannya, baru muncul lagi nama itu dan NOP. Khusus untuk Pak Asrul Iman tidak ada pemblokiran ;

- Bahwa jadi untuk yang Jalan Permata Bumi Raya itu juga bukan batas persil 61 dan 62, tetapi membelah dari Selatan ke Utara ;

- Bahwa mengenai penamaan persil, terkait ada pemekaran tahun 1989, penamaan persilnya tidak berubah ;

- Bahwa Jalan Anthorium Raya itu ada di Persil 61, setahu Saksi Jalan Anthorium Raya itu penamaan baru dan Jalan Anthorium Raya itu masih ada ;

2. Saksi Yohanis Ardim, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tahu letak lokasi tanah milik Bapak Asrul Iman, letak tanah

Halaman 93 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di Jalan Permata Bumi Raya, untuk nomornya lupa tetapi di RT.6 RW.3 Kelurahan Cisaranten Kulon Kecamatan Arcamanik Kota Bandung;

- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat atas nama Asrul Iman, yaitu Nomor 987 setahu Saksi sekarang tanah itu berupa tanah kosong belum ada bangunan sama sekali ;
- Bahwa Bapak Asrul Iman dapat tanah itu dari beli Tahun 2011 dari Sjahwil Maruddin ;
- Bahwa setahu Saksi, Sjahwil Maruddin dapat tanah itu dari Bapak Soebari;
- Bahwa Saksi tidak tahu Bapak Soebari dapat tanah itu darimana ;
- Bahwa Saksi tahu dengan Isterinya Bapak Soebari yaitu namanya Darnetty Hamid ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Bapak Soebari terkait hubungan kekerabatan, karena Saksi ini adalah Saudara dari Isterinya, ada satu adat di Sumatera;
- Bahwa Dewi Shinta Wulan Dini Soebari Putri adalah Anak dari Darnetty Hamid dan Bapak Soebari ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sjahwil Maruddin karena Beliau Suami dari kakak Saksi almarhum sebagai ipar ;
- Bahwa Saksi tahu tentang Pak Soebari punya tanah disitu yaitu semenjak dari Pak Sahwil tahun 1998, dan Saksi tahu persilnya yaitu Persil 62, Saksi tahu persil 62 dari sertipikat ;
- Bahwa atas pertanyaan "Pak Sahwi inikan dapatnya dari Pak Soebari, itu yang di sampaikan apa terkait riwayatnya pada saat itu ?", kemudian Saksi mengatakan "terkait peralihan haknya saja" ;
- Bahwa Beliau cerita pertama kali Tahun 1998. Di tahun 1998 ini yang di sampaikan bahwa dari Darnetty Hamid hibahkan ke Bapak Sahwi di sampaikan secara lisan dan melihat juga sertipikatnya;
- Bahwa terkait tanahnya yang di hibahkan itu, setahu Saksi itu untuk bidang tanah yang di Permata Bumi ;
- Bahwa tahun 1998 Saksi tahu lokasi tanahnya ;
- Bahwa setahu Saksi tanahnya dengan kondisi sekarang sudah berbeda,

Halaman 94 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



yang membedakan yaitu dahulu di Jalan Permata Bumi Raya masih jalan setapak tetapi sekarang sudah di cor beton dan memang berhadapan dengan jalan ;

- Bahwa masih ada yang lain terkait perubahan itu, yaitu waktu itu ada pondasi dan di pagar kawat Tahun 1998, yang pondasi adalah Pak Sahwi;
- Bahwa tahun 1998 itu tanahnya berupa Sawah, dan sawah itu di kelola Pak Endin sejak tahun 1998 sampai tahun 2021, yang pertama kali menyuruh garap adalah Almarhum kakak Saksi ;
- Bahwa saat Pak Endin berakhir kelola sawah itu, terakhir pemilik tanah tahun 2021 adalah Pak Asrul ;
- Bahwa seingat Saksi ketika mediasi yang pertama yaitu Tahun 2021 ;
- Bahwa mediasi tahun 2021 Saksi ikut yaitu di BPN Jalan Soekarno Hatta ;
- Bahwa Saksi tahu ketika mediasi tahun 2021 yang di sampaikan saat itu masalah pokoknya adalah kepemilikan objek tanah yang lokasinya di Permata Bumi Raya ;
- Bahwa yang di sampaikan dari pihak Penggugat pada saat itu dalilnya adalah di Persil 61, kemudian tanggapan dari pihak Pak Asrul yaitu di persil 62. Saat itu datanya yang di tunjukkan yaitu Sertipikat nomor 987 ;
- Bahwa untuk mediasi yang kedua yaitu selisih satu bulan, dan hasil akhir dari mediasi yang kedua yaitu pengecekan lapangan ;
- Bahwa setahu Saksi pada tahun 2021 di lokasi tanah itu sudah tidak ada pagar kawat karena telah ada bangunan. Dan pada tahun 2021 di bangun pagar baru setelah sempat ada yang akan membangun;
- Bahwa kemudian setelah ada yang di bangun, maka yang dilakukan Saksi pada saat itu Kami dari pihak Pak Asrul lapor Polisi dan lapor ke BPN lagi dan di cek ulang lagi, kemudian setelah itu membangun pagar dari tembok;
- Bahwa pada tahun 2021 Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut ada masalah yaitu ketika Saksi mengambil SPPT Pajak ke Kelurahan, terus Saksi mampir ke lokasi ada orang dan ada bedeng di sana lalu Saksi lapor ke Pak Asrul, karena Beliau sering ke Jakarta makanya Saksi yang



mengurus tanah di sini ;

- Bahwa setelah Saksi lapor ke Pak Asrul Iman, kemudian di somasi oleh Pak Asrul, lalu orang itu berhenti membangun. Yang di somasi saat itu adalah Ibu Euis ;

- Bahwa kemudian oleh Pak Asrul Iman di tanahnya Pak Asrul Iman juga di pasang plang ;

- Bahwa setahu Saksi Pak Soebari tinggal di Jalan Pluto Raya di Margahayu Raya ;

- Bahwa setahu Saksi Dewi Shinta Wulan Dini Soebani Putri masih pendidikan di luar Negeri ;

- Bahwa atas pertanyaan "Pengadilan sudah memanggil Pak Soebari dengan alamat Jalan Pluto Raya Nomor 29 Kelurahan Sekejati Kecamatan Buahbatu di Bandung tetapi selalu tidak hadir, apakah Saksi tahu ?", kemudian Saksi mengatakan "Rumah itu sekarang di kontrak ke orang sejak Pak Soebari meninggal" ;

3. Saksi Oeriyanti Erma Wachyuningsih, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang saat ini di persengketakan letak lokasi tanahnya berada tepat di seberang tempat tinggal saya, di Jalan Permata Bumi Raya AC 41 RT.6 RW.03 Kelurahan Cisaranten Kulon Kecamatan Arcamanik Kota Bandung;

- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yaitu kalau Utaranya berbatasan dengan Ibu Shinta, Selatannya dengan rumah nomor 99, Baratnya dengan siapa saya kurang tahu, Timurnya dengan jalan Permata Bumi Raya ;

- Bahwa sekarang pagarnya berupa tembok ;

- Bahwa setahu Saksi, luas tanah milik Pak Asrul Iman 500 M2 ;

- Bahwa Saksi tinggal di sana yaitu sejak tahun 2008 atau 2009 ;

- Bahwa Saksi tahu, Pak Asrul Iman punya tanah itu yaitu ketika waktu itu tahun 2016 – 2017 saya pernah tanya sama penggarap tanahnya Pak Asrul Iman, saya hanya tahu itu Pemiliknya tinggal di Antapani namanya Pak Asrul Iman, kemudian karena kakak saya ada butuh cari tanah maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saya tanya sama Abah Endin “Abah itu tanahnya tolong tanyakan sama Pak Asrul Iman barang kali tanahnya mau di jual ?”, kemudian Abah mengatakan “tanah itu gak akan di jual karena Pak Asrul tidak butuh uang” ;

- Bahwa kawat duri di lokasi tanah itu tahun 2008 sudah ada hanya setelah saya membangun tanah saya itu sudah pada di lepas ;
- Bahwa kalau pagar tembok mulai ada sejak sudah ada sengketa antara Pak Asrul Iman dengan yang bangun tanah itu, yaitu tahun 2021 ;
- Bahwa setahu Saksi pada tahun 2006 – 2008 tanahnya Pak Asrul Iman berupa tanah tanaman kangkung tidak pernah buat sawah hanya berupa tanaman palawija ;
- Bahwa yang satu hamparan itu yang setahu Saksi itu milik satu orang, Saksi tidak tahu namanya, tetapi terus dibuat kavling-kavling hanya itu saja yang Saksi tahu ;
- Bahwa tahun 2006 sudah ada kavling, tetapi kondisi masih sawah belum ada jalan, kavlingnya dalam bentuk ada pembatasnya pakai paralon di isi semen, setelah di kavling ada banyak bidang sepertinya ada lebih dari enam ;
- Bahwa di lokasi tanah itu ada fondasi sama besi terus pakai kawat, karena antara Ibu Shinta dengan Pak Asrul Iman ada pembatas;
- Bahwa atas pertanyaan “pada sertifikat tanah milik Saksi, apakah Saksi tahu tanah Saksi berada di Persil berapa atau kahir berapa ?”, kemudian Saksi mengatakan “kebetulan saya ada membawa sertifikat tanah milik saya, mohon ijin saya untuk membacakannya, yaitu nomor sertifikat 5628, konversi Persil 62 S 4 Kahir Nomor 267” ;

Bahwa keterangan Saksi-Saksi Tergugat II Intervensi 1 selebih dan selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan guna menyingkat uraian Putusan, dianggap telah termasuk dalam Putusan ini;

Bahwa dipersidangan Tergugat II Intervensi 2 tidak mengajukan saksi atau ahli walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk mengajukan saksi atau ahli sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini;

Halaman 97 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, pada hari Jumat, tanggal 28 Juli 2023 pukul 09.00 Wib, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi bidang tanah yang menjadi objek sengketa yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 6 September 2021, Atas nama Pemegang Hak : Asrul Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

Bahwa guna melihat fakta yuridis mengenai penguasaan fisik, letak serta posisi bidang tanah dimaksud, yang dalam sidang Pemeriksaan Setempat tersebut diperoleh keterangan dan fakta-fakta yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;

Bahwa para Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 1 Agustus 2023 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 3 Agustus 2023 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;

Bahwa Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 3 Agustus 2023 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 3 Agustus 2023 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;

Bahwa Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 3 Agustus 2023 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada

Halaman 98 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Agustus 2023 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;

Bahwa Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 3 Agustus 2023 secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada tanggal 3 Agustus 2023 yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam putusan ini ;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam proses Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan perkara ini sebagaimana tercantum selengkapnya dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa, selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dalam sengketa ini dan mohon Putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam duduknya sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329 Desa Cisaranten Kulon tanggal 17 Februari 1992, Atas nama Pemegang Hak Avrian Sadeq, Gambar Situasi Nomor 1108/1992, Tanggal 14 Februari 1992, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 986 Kelurahan Cisaranten Kulon tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri, Gambar Situasi Nomor : 12166/1995 , tanggal 23 Oktober 1995, Luas 500 M² (lima ratus meter persegi).
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 987, Kelurahan Cisaranten Kulon, tanggal 7 November 1995, Atas nama Pemegang Hak : Asrul

Halaman 99 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Iman, Surat Ukur Nomor :03038/Cisaranten Kulon/2021, Tanggal 30 Agustus 2021, Luas 474 M² (empat ratus tujuh puluh empat meter persegi).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 telah mengajukan jawabannya masing-masing tertanggal 23 Mei 2023 dan Tergugat II Intervensi-2 tertanggal 16 Mei 2023, yang disampaikan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan elektronik (*e-litigasi*) yang didalamnya termuat dalil-dalil eksepsi (kecuali Tergugat II Intervensi-2), dan pokok perkara, yang isi lengkapnya sebagaimana telah diuraikan pada bagian Tentang Duduk Sengketa diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil-dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kewenangan Mengadili ;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena sengketa kepemilikan merupakan kewenangan (kompetensi absolut) Peradilan Umum (perdata), sehingga sudah selayaknya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*),

2. Gugatan Kabur ;

Mengenai kepentingan Para Penggugat perlu dipertanyakan atas dasar apa Penggugat menggugat Tergugat terhadap terbitnya sertifikat, karena kepemilikan Para Penggugat atas bidang tanah *a quo* pun tidak jelas, meninjau dalam hal kepemilikan bidang tanah Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan "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". Begitupula dengan Para Penggugat tidak menyebutkan di mana letak cacat administrasi yang dilakukan Tergugat dalam menerbitkan ketiga sertifikat objek sengketa *a quo*. Dengan demikian, pokok permasalahan yang digugat oleh Para Penggugat tidaklah jelas petitum gugatan Para Penggugat

3. Gugatan Error in Objecto ;

Bahwa sertifikat obyek perkara *a quo* menurut Para Penggugat terbit di atas persil milik Para Penggugat, namun di dalam gugatan tidak dijelaskan secara detil sampai sejauh mana batas Persil 61 S IV yang diklaim milik Para Penggugat. Para Penggugat hanya mendalilkan bahwa bidang tanah yang diterbitkan sertifikat objek perkara *a quo* adalah milik Para Penggugat, tetapi bidang-bidang yang berbatasan dengan bidang tanah yang diklaim milik Para Penggugat berbeda yaitu nomor Persil 62 S IV. Gambar yang disampaikan dalam surat gugatan Para Penggugat mengenai antara letak Persil 61 dan Persil 62 sebagaimana dalam point **V. Posita** angka 19 halaman 26 tidak jelas bahwa bidang tanah tersebut adalah benar Persil 61 dan Persil 62 sehingga sangat tidak masuk akal dari bentukan bidang tanah yang diklaim oleh Para Penggugat adalah Persil 61 S IV, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi-1 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan telah melewati jangka waktu ;

Para Penggugat telah mengetahui keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa *a quo* pada tanggal 16 Agustus 2021 yang dibuktikan dengan diajukannya permohonan mediasi oleh Para Penggugat kepada Tergugat terkait dengan objek perkara *a quo*. Berdasarkan permohonan mediasi yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat tersebut, Tergugat II Intervensi I menerima undangan



mediasi yang dikirimkan oleh Tergugat melalui surat Tergugat tertanggal 16 November 2021 nomor 1976/32.73.MP.01.01/XI/2021. Para Penggugat telah merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan mengetahui keputusan tersebut jauh sebelum mengajukan Gugatan a quo yaitu setidaknya sejak saat Para Penggugat mengajukan permohonan mediasi kepada Tergugat pada tanggal 16 Agustus 2021.

2. Gugatan Prematur ;

Sampai dengan saat ini, keputusan penyelesaian kasus berdasarkan mediasi yang diajukan oleh Para Penggugat belum diterbitkan oleh Tergugat, sehingga dengan demikian, upaya administratif yang seharusnya dilakukan oleh Para Penggugat sebelum mengajukan Gugatan a quo belumlah selesai dilakukan. Sehingga dengan demikian sangatlah jelas bahwa Para Penggugat mengajukan Gugatan a quo sebelum melakukan prosedur upaya administratif atau setidaknya sebelum menyelesaikan upaya administratif yang dilakukan Para Penggugat sebagaimana diwajibkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Oleh karena itu, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Para Penggugat belum melakukan upaya administratif sebelum mengajukan Gugatan a quo. Dengan demikian Gugatan a quo secara jelas bersifat prematur dan sepantasnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta bantahan Para Penggugat terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mempedomani ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada Pasal 77 mengenal tiga macam Eksepsi yaitu, Eksepsi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan, Eksepsi mengenai Kewenangan Relatif dan Eksepsi Lain. Bahwa, setelah mempelajari dan mencermati dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dalam surat Jawabannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut adalah termasuk dalam kategori eksepsi kewenangan Absolut Pengadilan dan Eksepsi lain sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

- (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 terhadap eksepsi yang telah disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, untuk mencari kebenaran materiil dan memenuhi rasa keadilan atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, serta dalil bantahan Para Penggugat atas eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim perlu melalui Persidangan pembuktian secara tuntas, dimana untuk mempelajari secara utuh keterangan dari para pihak, bukti-bukti surat, saksi serta peraturan perundang-undangan yang mendasari terbitnya Objek Sengketa dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dalam eksepsinya, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah direvisi dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009, menyebutkan bahwa “*Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang*

Halaman 103 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara”, juncto Pasal 47 yang menyebutkan “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara “, maka oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Kewenangan Mengadili Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa perkara a-quo, sebagai berikut :

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

Menimbang, bahwa sebagaimana tercatat pada Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 474.3/1969/2001-Tapem (Vide Bukti P-3) pada intinya menerangkan H. Cahyar dan Hj.Sadih meninggalkan ahli waris :

- 1. Aas Keswara ;*
- 2. Entang Cartati ;*
- 3. Ai Yanti ;*
- 4. Cucun Sumiati ;*
- 5. Dede Tarlan Sapei ;*
- 6. Agus Yusran Hanapi ; dan*
- 7. Euis Laela Latipah ;*

Menimbang, bahwa terkait identitas orang tua Para Penggugat tersebut yang tercatat pada Surat Keterangan Waris (Vide Bukti P-3), Plt Lurah Cisaranten Kulon telah menerbitkan Surat Keterangan Nomor : 973/340a/Kel.Ciskul-III/2021 tertanggal 16 Maret 2021 (Vide Bukti P-12), pada intinya menerangkan bahwa nama yang tertulis pada Surat Keterangan Waris

Halaman 104 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 474.3/1969/2001-Tapem yakni H. Cahyar sedangkan dalam C Desa Kohir Nomor : 1759 Persil 6.1 S.IV tertulis E.Cahyun orangnya adalah sama ;

Menimbang, bahwa pada awalnya ECEP CAHCUN alias H. CHACUN alias H. CAHYAN mempunyai sebidang tanah yang dibeli dari SUKRI berdasarkan akta jual beli No. 392/1963 tertanggal 31 Desember 1963 (Vide Bukti P-1) atas tanah milik adat dengan Persil No. 61 S.IV blok Cisaranten Kohir / Letter C No. 1626 seluas 4400 M², kemudian Kohir / Letter C No.1626 atas nama SUKRI Persil No. 61 S IV luas 4400 M² blok Cisaranten tersebut berpindah dan berubah menjadi Kohir/Letter C No. 1759 1963 atas nama H. CAHYAN alias H. CAHCUN Persil No. 61 S IV luas 4400 M² blok Cisaranten Kulon dan berdasarkan surat keterangan No. 473.3 1969/2001 – Tapem yang dikeluarkan oleh Walikota Bandung tertanggal 29 November 2001 bahwa ahli waris dari almarhum ENCEP CAHCUN alias H. CAHCUN, dengan HJ. SADIAH adalah Para Penggugat;

Menimbang, bahwa memperhatikan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Vide Bukti P-8), pada intinya menerangkan Agus Yusran Hanapi menyatakan dengan itikad baik menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Permata Bumi, Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung luas 1.890M2 yang dikuasai sejak tahun 2001, dengan disaksikan oleh Endin dan Dadang Hamdani, hal mana bersesuaian dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik);

Menimbang, bahwa sebagaimana tercatat pada Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor : 340A/SKT/Kel.Cisakul-III/2021 (Vide Bukti P-13) pada intinya menerangkan tanah seluas 1.800M2 terletak di Blok Cisaranten Desa Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung atas tanah C 1759 Persil 61 Kelas S.IV, menurut catatan buku kelurahan Cisaranten Kulon sebelum tahun 1960 tercatat C Nomor : 1626, Persil 61 Kelas S.IV luas 4.400M2 atas nama E.Cahyun, dan pada tanggal 29-11-2001 sebagian luas 1.890M2 kepada Ahli Waris sesuai Keterangan Waris tanggal 29-11-2001 dan telah berubah menjadi C 1759 atas nama E.Cahyun (Alm) menjadi Agus Yusran Hanapi Cs ;

Halaman 105 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa memperhatikan buku tanah (Vide Bukti T-1, T-2 dan T-4) pada intinya menerangkan riwayat tanah sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon berasal dari Tanah Milik Adat Persil No. 62.S.IV Kohir No. 267A, yang kemudian dikonversi dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon, terbit tanggal 17-02-1992, Gambar Situasi Nomor 1108/1992 tanggal 14-02-1992, luas 500 m² semula tercatat atas nama Nyonya Minati dan terakhir tercatat atas nama Hak Avrian Sadeq terletak di Jln. Permata Bumi, Desa Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon berasal dari penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 627/Cisaranten Kulon sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon terbit tanggal 07-11-1995, Gambar Situasi Nomor 12166/1995 tanggal 23-10-1995 Luas 500 m², semula tercatat atas nama Ir. Darnetty Lamid, dan terakhir tercatat atas nama 1. Ir. M. Soebari, 2. Dewi Shinta Wulan Dini – Soebari Putri terletak di Blok Cicukang, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 987/Cisaranten Kulon berasal dari penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 628/Cisaranten Kulon sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 987/Cisaranten Kulon terbit tanggal 07-11-1995, Gambar Situasi Nomor 12165/1995 tanggal 23-10-1995 Luas 500 m², semula tercatat atas nama Ir. M. Soebari Dahlan, dan terakhir tercatat atas nama Asrul Iman, terletak di Blok Cicukang, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;

Menimbang, bahwa meperhatikan warkah penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 329/Cisaranten Kulon (Vide Bukti T-6) tercatat subjek hukum pemohon adalah Ny.clwik Taswi Uwas atas tanah hak milik adat jalan / blok Cicukang, desa Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, dengan melampirkan Keterangan objek untuk ketetapan IPEDA Pedesaan / Kekitir Pajak Nomor : 267a tanggal 10-6-1984 atas nama Ny.Minati atas tanah sawah persil 62 III 0,50da, hal mana adalah bersesuaian dengan yang tercantum pada Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 141/CKN/XI/90 yang diterbitkan Kepala Desa Cisaranten kulon ;

Menimbang, bahwa sebagaimana tercatat pada Akta Jual Beli Nomor : 189/AKM/10/1990 (Vide lampiran Bukti T-6), Ny.Iwik Taswi Uwas sebagai pihak pembeli dan Minanti selaku pihak Penjual atas objek jual beli berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik dengan Persil 62 S.IV Blok Cicikupang Kohir Nomor : 267a dengan luas 500M²;

Menimbang, bahwa hingga titik pembuktian ini ditemukan fakta hukum dimana terdapat perbedaan asal hak antara alas hak Para Penggugat dan objek sengketa, dimana berdasarkan Akta Jual Beli No. 392/1963 tertanggal 31 Desember 1963 (Vide Bukti P-1) bidang tanah Para Penggugat berasal dari tanah milik adat dengan **persil No. 61 S.IV blok Cisaranten** Kohir / Letter C No. 1626 seluas 4400 M², sedangkan objek sengketa adalah berasal dari **Persil 62 S.III Kohir Nomor: 267** ;

Menimbang, bahwa hal mana menjadi pokok permasalahan dalam dalil gugatan Para Penggugat yaitu keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon, Sertipikat Hak Milik Nomor 986/Cisaranten Kulon dan Sertipikat Hak Milik 987/Cisaranten Kulon yang menurut Para Penggugat terbit di atas bidang tanah yang diakui sebagai milik Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Bapak Encep Cahcun alias H. Cahcun, yang ditegaskan pada dalil gugatan Para Penggugat halaman 25 yang mendalilkan *"Ada perbedaan alas hak yaitu alas hak Para Penggugat Persil 61 S IV Kohir No. 1759 atas nama ENCANG CAHYAN, sedangkan ketiga sertipikat hak milik tersebut di atas alas haknya tertulis milik Persil No. 62 S IV. Dengan demikian persil Penggugat dengan ketiga sertipikat tersebut di atas beda persil, oleh karena itu terdapat fakta **salah lokasi dan terindikasi overlapping** dengan alas hak tanah milik Penggugat."* ;

Menimbang, bahwa terkait dengan letak Persil 61 dan Persil 62 telah didengar keterangan saksi Drs. Muhammad Novena Tarmizi. S.Sos memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada intinya menerangkan saksi adalah Kepala Seksi Kesejahteraan Sosial yang diperintahkan oleh Lurah Cisaranten Kulon untuk menangani permasalahan dan pengaduan berkaitan

Halaman 107 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanah yang ada di Kelurahan Cisaranten Kulon sejak tahun 2015, selanjutnya saksi ditunjukkan peta (Vide Bukti T.II Intervensi 6b dan 7a) menerangkan ada rumah besar dari sini Kantor Pos lurus ke barat Persil 61 ke Selatan dan untuk Persil 62 ke Utara, dan saksi menerangkan objek masuk persil 62 lurus sampai ke Susukan Jangkung ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya khusus terkait dengan objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 329/Cisaranten Kulon dengan memperhatikan bukti T-12 terletak pada bagian utara berbatasan dengan jalan Permata Bumi 3, namun data tersebut tidak bersesuaian dengan keterangan Tergugat II Intervensi-2 pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat yang menunjukkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon berada pada bagian selatan yang berbatasan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 987 / Cisaranten Kulon, terkait dengan hal tersebut Majelis Hakim telah meminta keterangan Tergugat mengenai data fisik yang disajikan pada warkah (Vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat) ;

Menimbang, bahwa memperhatikan Gambar Ukur dari Gambar Situasi Nomor 1108 tanggal 14-02-1992, nama Pemohonnya adalah Drs. Susetyo, A.K., jika dilihat kembali Gambar Situasi Nomor 1108/1992 tanggal 14-02-1992 nama yang tercatat pada buku tanah (Bukti T-1) maupun warkah (Bukti T-6) tercatat awal mula atas nama Ny. Minati (putri dari Endon) yang beralih kepada Ny. Iwik Taswi, nomor hak yang dicatat dalam bidang tanah tersebut adalah M. 330 bukan M. 329 serta terdapat perbedaan batas bidang tanah dengan yang ada di Gambar Situasi Nomor 1108/1992 tanggal 14-02-1992 (Bukti T-13);

Menimbang, bahwa sebagaimana tercatat pada warkah penerbitan Hak Milik 329/Cisaranten Kulon (Bukti T-6), batas-batas bidang tanah yang dimohon adalah :

- Utara : Tanah Ir. M. Soebari
- Timur : Rencana riool
- Selatan : Tanah Wibowo. K
- Barat : Rencana jalan

Halaman 108 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana keterangan tersebut berbeda dengan data yang tercantum dalam Gambar Ukur dari Gambar Situasi Nomor 1108 tanggal 14-02-1992 (Bukti T-13).

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan Gambar Ukur dari Gambar Situasi Nomor 1109 tanggal 14-02-1992, nama Pemohonnya adalah Ny. Iwik Taswi Uwas, jika dilihat kembali Gambar Situasi Nomor 1109/1992 tanggal 14-02-1992 nama yang tercatat pada buku tanah (Bukti T-16) maupun warkah (Bukti T-17) tercatat awal mula atas nama Ny. Nani Sujono yang beralih kepada Drs. Susetyo, A.K, hak yang dicatat dalam bidang tanah tersebut adalah M. 330 yang sebelumnya tercatat M. 329 yang dicoret;

Menimbang, bahwa berdasarkan warkah penerbitan Hak Milik 330/Cisaranten Kulon tanggal terbit 17-02-1992 (Bukti T-17), batas-batas bidang tanah yang dimohon adalah :

- Utara : Rencana jalan
- Timur : Rencana riool
- Selatan : Tanah Darneti Lamid
- Barat : Rencana jalan

Menimbang, bahwa batas Selatan Tanah Darneti Lamid jika dicocokkan dengan sertifikat yang telah terbit pada obyek perkara *a quo* adalah Hak Milik 986 terbit tanggal 07-11-1992 tercatat awal mula atas nama Ir. Darnetty Lamid dan terakhir tercatat atas nama : 1) Ir. M. Soebari; 2) Dewi Shinta Wulan Dini-Soebari Putri ;

Menimbang, bahwa terkait hal tersebut pada persidangan tanggal 31 Juli 2023 pihak Tergugat telah menyampaikan bukti T-13 s/d T-17 sebagai data pendukung mengenai letak objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 329/Cisaranten Kulon dan Seripikat Hak Milik Nomor : 330/Cisaranten Kulon, dan sebagaimana keterangan Tergugat pada Kesimpulannya pada intinya menyatakan terdapat kemungkinan bahwa Hak Milik 329/Cisaranten Kulon dengan Hak Milik 330/Cisaranten Kulon tertukar ;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil para Pengugat lokasi objek sengketa adalah berasal dari Persil 61 dikaitkan dengan pengakuan Tergugat tersebut adanya kesalahan perbedaan letak pada Hak Milik Nomor

Halaman 109 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

330/Cisaranten Kulon dan Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon menjadi fakta hukum yang tidak dapat dikesampingkan, namun demikian walaupun terindikasi tertukar letak bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 330/Cisaranten Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 329/Cisaranten Kulon, ternyata setelah memperhatikan buku tanah kedua sertipikat tersebut berasal dari Persil 62.S.IV;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta –fakta hukum tersebut diatas terdapat perbedaan Nomor C Desa antara Para Pengugat dan Tergugat II Intervensi, yang berkaitan dengan dimana letak atas bidang-bidang tanah dari C Desa tersebut, sehingga menjadi berkaitan terhadap pengujian atas keabsahan Akta Jual Beli (Vide Bukti P-1) maupun Akta Jual Beli (T.II Intv-6) khususnya objek jual beli dimana Para Pengugat dan Tergugat II Intervensi-1 menunjuk bidang tanah yang sama namun dengan persil yang berbeda, oleh karena itu dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap pemeriksaan dan penentuan atas alas hak masing-masing pihak harus dilakukan dalam rangka untuk memperoleh kepastian hukum yaitu terhadap pengujian keabsahan alas hak masing-masing pihak dan mengingat terdapat pihak-pihak yang merasa berkepentingan terhadap kepemilikan bidang tanah yang sama maka harus ditentukan terlebih dahulu mengenai status tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan siapa yang menjadi pemilik/pemegang hak yang sah atas bidang tanah bagian objek sengketa maka dengan berpedoman pada ketentuan dan Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa *"Berbeda dengan gugatan di muka Pengadilan perdata, maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara ini terbatas pada satu macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan Penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah,"*

Menimbang, bahwa dengan demikian konsekuensi logisnya, dengan hanya dimungkinkan satu petitum pokok dalam gugatan yang menjadi dasar pemeriksaan persidangan, pemeriksaan perkara dan Putusan Pengadilan Tata

Halaman 110 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara pun hanya memuat satu macam amar pokok sebagai respon atas petitum gugatan, yakni mengabulkan atau menolak tuntutan pernyataan batal atau tidak sah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, yang dalam hal mengabulkan disertai perintah kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara dan dalam kasus tertentu disertai pula perintah kepada Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara baru di samping amar mengenai penentuan pembebanan biaya perkara yang *inheren* dengan petitum pokok ;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara terbatas pada pernyataan sah atau tidaknya serta batal atau tidaknya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat memeriksa, mengadili dan memutuskan hal lain seperti penentuan status hak/kepemilikan seseorang / pihak atas suatu benda / harta kekayaan/ akta-akta di mana perihal penentuan status hak/kepemilikan tersebut merupakan sengketa perdata yang menjadi wewenang absolut Peradilan Umum (perdata) untuk memeriksa dan mengadilinya, dan bukan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI diantaranya melalui Putusan Nomor : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 menggariskan kaidah hukum “bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya”. Selanjutnya melalui Putusan Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 digariskan kaidah hukum “ bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”, Lebih lanjut Putusan Nomor : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 digariskan pula kaidah hukum “bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas dan untuk tuntasnya permasalahan sengketa ini, maka Majelis

Halaman 111 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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

Hakim berpendapat bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan Para Penggugat dan dalil bantahan Tergugat, serta Tergugat II Intervensi¹ dan Tergugat II Intervensi-2 yang menyangkut baik asal persil dari Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi-1 atas bidang tanah yang sama, keabsahan akta jual beli serta adanya pengakuan maupun bantahan terhadap kepemilikan tanahnya, maka pengujian aspek hukum dimaksud adalah merupakan wewenang Peradilan umum sebagai ranah pengujian hukum perdata ;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas maka terhadap dalil Eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Absolut yang menyatakan bahwa perlu terlebih dahulu diuji mengenai pembuktian apakah adanya hubungan hukum keperdataan dari kepemilikan Sertipikat objek sengketa adalah beralasan hukum oleh karenanya patut untuk dikabulkan, dan karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dikabulkan, maka dalil-dalil lainnya dalam masing-masing Eksepsi tidak perlu dipertimbangkan dan diberikan penilaian hukum lagi

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak diterima, dan oleh karena itu maka seluruh dalil Para Penggugat, Tergugat , Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 dalam pokok perkara yang merupakan inti persengketaan yang menjadi substansi perkara ini tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian

Halaman 112 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini ;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah direvisi dengan Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.652.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh dua ribu)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Senin, tanggal 14 Agustus 2023 oleh kami HARI SUNARYO,S.H selaku Hakim Ketua Majelis ARDOYO WARDHANA, S.H., M.H. dan ERNA DWI SAFITRI, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan elektronik (*e-litigasi*) hari Kamis tanggal 16 Agustus 2023 oleh Majelis Hakim

Halaman 113 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dengan dibantu oleh SATYA NUGRAHA, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan dihadiri secara elektronik (e-litigasi) oleh Kuasa Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Tergugat II Intervensi-1 dan Kuasa Tergugat II Intervensi-2 ;

Hakim Anggota I

ttd

ARDOYO WARDHANA, S.H.,M.H

Hakim Anggota II

ttd

ERNA DWI SAFITRI, S.H., M.H

Hakim Ketua Majelis,

ttd

HARI SUNARYO,S.H

Panitera Pengganti

ttd

SATYA NUGRAHA, S.H.

Halaman 114 dari 115 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2023/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)



Biaya Pekara Nomor : 28/G/2023/PTUN.BDG:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp	30.000,00
2. ATK	: Rp	255.000,00
3. Panggilan-panggilan	: Rp	325.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp	932.000,00
5. PNPB Panggilan	: Rp	60.000,00
5.. Redaksi	: Rp	10.000,00
6. Leges	: Rp	10.000,00
7. Meterai Penetapan	: Rp	20.000,00
8. Materai Putusan	: Rp	10.000,00 +
Jumlah	: Rp	1.652.000,00

(satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah)