



**PUTUSAN**  
**Nomor 72/G/2021/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, dilaksanakan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

Nama : **ENGKOS KOSWARA;**  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Tempat Tinggal : Dusun Naggerang Rt.002/Rw.004, Desa Gereba, Kecamatan Cipaku, Kabupaten Ciamis;  
Pekerjaan : Perdagangan;  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 3 Mei 2021, diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama DAVID PUTRA TIMBO, S.H., M.H.; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada *LAW OFFICE DC & ASSOCIATES*, yang berkedudukan di Jalan Rereongan Sarupi No. 155, Kp. Cihanja, Rt. 01/Rw.10, Kelurahan Ciambulueit, Kecamatan Cidapad, Kota Bandung; Domisili elektronik (*E-mail*): *davidptimbo@yahoo.com*;  
selanjutnya disebut **PENGGUGAT;**

**melawan**

Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIAMIS;**  
Tempat Kedudukan : Jalan Drs. H. Soejoed No. 14, Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat;  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 437/MP.01-32.07/VII/2021, tanggal 01 Juli 2021, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:  
1. RIFA DIANA YULIYANTI, S.Si., M.Si., Nip. 19820719 200903 2 003, Jabatan: Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan;

*Halaman 1 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ARDI KARYADI, S.H.; Nip. 19640119 198903 1 002, Jabatan: Penata Pertanahan Pertama;
3. ASEP ROPIK PATAHIL ALIM, S.H.; Nik. 12/Kontrak-PPNPM-32.07/I/2021, Jabatan: Asisten Pengadministrasi Umum;
4. MARDI ACHMAD, S.H.; Nik. 19/Kontrak-PPNPM-32.07/I/2021, Jabatan: Asisten Pengadministrasi Umum ;  
semuanya berkewarganegaraan Indonesia; pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan PPNPM pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, Jalan Drs. H. Soejoed No. 14 Ciamis, Jawa Barat;  
Domisili elektronik (E-mail): [mailto:rifa@gmail.com](mailto:mailto:rifa@gmail.com);  
selanjutnya disebut **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Nomor: 72/PEN-DIS/2021/PTUN.BDG, tanggal 24 Juni 2021, tentang Lolos Dismissal dan Pemeriksaan dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 72/PEN-MH/2021/PTUN.BDG, tanggal 24 Juni 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tanggal 24 Juni 2021, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 72/PEN-PP/2021/PTUN.BDG, tanggal 24 Juni 2021, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 72/PEN-HS/2021/PTUN.BDG, tanggal 22 Juli 2021, tentang Hari dan Tanggal Persidangan Terbuka untuk Umum secara Elektronik;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 72/PEN-MH/2021/PTUN.BDG, tanggal 21 September 2021, tentang Penunjukan Sementara Hakim Anggota II dalam Perkara Nomor 72/G/2021/PTUN. Bdg, pada Persidangan tanggal 21 September 2021;
7. Berkas Perkara Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya;

Halaman 2 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



**TENTANG DUDUK SENGKETA**

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan, tanggal 17 Juni 2021, didaftarkan secara elektronik (*E-Court*) pada Sistem Informasi Pengadilan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Nomor: 72/G/2021/PTUN.BDG, pada tanggal 24 Juni 2021, diperbaiki terakhir pada tanggal 22 Juli 2021, yang isinya sebagai berikut:

**I. Objek Sengketa;**

Adapun Objek sengketa ini adalah pembatalan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor 4/Gereba/2002, tanggal 26 November 2002, Luas Tanah 2.431 M<sup>2</sup>, yang semula atas nama Engkos Koswara menjadi atas nama Otong Jaelani, tanggal 22 Maret 2005;

**II. Kewenangan Pengadilan;**

Oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 127 diterbitkan atau dikeluarkan oleh Tergugat yang merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 telah dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berdasarkan keterangan tersebut, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang mengadili perkara *a quo*;

**III. Tenggang Waktu dan Upaya Administrasi;**

Bahwa objek sengketa yang diajukan ini diketahui Penggugat pada tanggal 23 April 2021, oleh karena itu Penggugat mengajukan dan mendaftarkan gugatan perkara *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 23 Juni 2021;

Bahwa dengan diketahui Penggugat perkara *a quo*, maka Penggugat melakukan upaya administratif yaitu mengajukan keberatan dan pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 127 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis pada tanggal 8 Juni 2021;

*Halaman 3 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat gugatan ini Penggugat daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 23 Juni, maka sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) terhitung sejak diterimanya atau di umumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Bahwa dengan dilakukannya upaya administratif oleh Penggugat tanggal 8 Juni 2021, maka sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo. Pasal 5 Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;

#### IV. Kepentingan Mengajukan Gugatan;

Dengan adanya perkara *a quo*, maka Penggugat sebagai pemilik merasa dirugikan karena Penggugat hendak menjual tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 127 tahun 2003 menjadi tersendat atau diundur, dimana penjualan tersebut telah mendapatkan izin dari orang tua/bapak (H. Anda Suganda);

#### V. Posita;

Bahwa adapun dasar-dasar dan/atau alasan Penggugat mengajukan Gugatan pembatalan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor 4/Gereba/2002, tanggal 26 November 2002, Luas Tanah 2.431 M<sup>2</sup>, yang semula atas nama Engkos Koswara menjadi atas nama Otong Jaelani, tanggal 22 Maret 2005, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam gugatan ini adalah pembatalan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor 4/Gereba/2002, tanggal 26 November 2002, Luas Tanah

Halaman 4 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/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)



2.431 M<sup>2</sup>, yang semula atas nama Engkos Koswara menjadi atas nama Otong Jaelani, tanggal 22 Maret 2005, yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis yang dikeluarkan oleh Tergugat;

2. Bahwa Penggugat memiliki dan menempati tanah berikut bangunan rumah yang berlokasi sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 127, diberikan orang tua/bapak (H. Anda Suganda) sejak tahun 2002 hingga saat ini;
3. Bahwa bukti kepemilikan Penggugat bukan hanya Sertipikat Hak Milik Nomor 127 sebagai mana tercantum point 3 tersebut di atas, bahwa Pemerintah Kabupaten Ciamis, Kecamatan Cipaku mengeluarkan, diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Gereba beberapa surat-surat yang menyatakan tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut adalah milik Penggugat yang sah, yaitu sebagai berikut:
  - a. Surat Keterangan Nomor 593.5/418/DS/2021, tanggal 23 April 2021;
  - b. Surat Keterangan Nomor 593.5/419/DS/2021, tanggal 23 April 2021;
  - c. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.5/420/DS/2021, tanggal 23 April 2021;
4. Bahwa Penggugat pernah meminjamkan Sertipikat Hak Milik asli Nomor 127 atas nama Penggugat yang asli kepada saudara Otong Jaelani selaku kakak ipar Penggugat, yang mana saudara Otong tersebut memberitahukan kepada Penggugat bahwa yang bersangkutan (Otong) untuk menjaminkan Sertipikat tersebut ke bank, yang bertujuan untuk meminjam modal usaha saudara Otong;
5. Bahwa Penggugat telah meminta kepada saudara Otong untuk mengembalikan Sertipikat asli atas nama Penggugat, akan tetapi saudara Otong tidak mengembalikan kepada saya, bahkan saudara Otong telah menghilang dan meninggalkan Istri dan 3 (tiga) orang anaknya. Dengan menghilangnya saudara

*Halaman 5 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG*





Otong tersebut, maka istri dari Otong telah mengajukan permohonan penetapan orang hilang di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan nomor 117 / Pdt.P/ 2021 PN, Jkt. Tim, yang mana permohonan tersebut ditetapkan pada tanggal 24 Maret 2021 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

6. Bahwa dengan di ketahuinya adanya pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor. 127/Desa Gereba, Kabupaten Ciamis, Kecamatan Cipaku, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor 4/Gereba/2002, tanggal 26 November 2002, Luas Tanah 2.431 M<sup>2</sup>, yang semula atas nama Engkos Koswara menjadi atas nama Otong Jaelani, tanggal 22 Maret 2005, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis secara sepihak dan tidak berdasar hukum, maka Penggugat telah mengajukan upaya-upaya administrasi sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 26 April 2021 Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran kepada Tergugat untuk dilakukan pemblokiran yang bertujuan supaya Sertipikat tersebut tidak balik nama lagi dan/atau tidak disalahgunakan oleh pihak ketiga. Pada tanggal 3 Mei Tergugat menerima permohonan pemblokiran yang diajukan Penggugat tersebut yaitu dengan dikeluarkan Tanda Terima Dokumen dengan nomor Berkas Permohonan: 51370/2021;
- b. Bahwa selain Penggugat telah mengajukan permohonan pemblokiran sebagaimana terangkan pada point a tersebut di atas, Penggugat pada tanggal 8 Juni 2021 telah mengajukan kembali Keberatan dan perpanjangan Pemblokiran Sertipikat atas nama Otong ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, pengajuan keberatan tersebut berdasarkan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo. Pasal 5 Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;

*Halaman 6 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG*



7. Bahwa Penggugat beserta Kuasa Hukum telah mendatangi Notaris & PPAT Risha Dwi Novianti, SH. yang beralamat di Jalan Jend. Sudirman No. 89 Ciamis, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat dimana pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 127 yang semula atas nama Engkos Koswara (Penggugat) menjadi atas nama Otong Jaelani secara sepihak, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 111/2005 tanggal 14 Maret 2005 dari saudara Otong kepada Penggugat yang dilakukan di Notaris & PPAT Risha Dwi Novianti, S.H.;

Akan tetapi akta jual beli tersebut, tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan dilakukan secara sepihak bahkan adanya pemalsuan tandatangan Penggugat dan mantan istri Penggugat yang bernama Nok Nina Herlina, hal tersebut dikarenakan Penggugat tidak pernah menjual tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atas tanah kepada saudara Otong, serta Penggugat pada bulan Maret tahun 2005 telah pisah ranjang dengan istrinya yang bernama Nok Nina Herlina dan akhirnya bercerai pada Putusan Nomor 1527/Pdt.G/2006/PA.Cms di Pengadilan Agama Ciamis berdasarkan pada tanggal 25 September 2006, karena Penggugat telah pisah ranjang dengan istri Nok Nina Herlina, maka baik Penggugat dan istrinya bernama Nok Nina Herlina baik sendiri maupun bersama-sama tidak pernah mendatangi Notaris & PPAT Risha Dwi Novianti, S.H. bahkan tidak pernah menandatangani surat-surat dan/atau berbentuk Akta-Akta apapun juga;

8. Bahwa dengan dikeluarkan akta jual beli dan adanya pemalsuan tanda tangan sebagaimana dimaksud pada point 8 tersebut, maka Notaris & PPAT Risha Dwi Novianti, S.H. tidak ada unsur kehati-hatian, seharusnya bertanya apakah pemilik asal hadir pada saat tandatangan akta jual beli, melihat dan mencocokkan KTP milik Penggugat sebagai pemilik asal, dan

*Halaman 7 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG*



pada saat pendatanganan Akta Jual Beli tersebut tidak dibuktikan dengan foto siapa saja yang hadir dan tandatangan, serta saksinya siapa saja. Oleh karena itu Sekretariat Pengurus Wilayah Jawa Barat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perwil Jabar IPPAT) dapat bertindak tegas atas perbuatan tindak pidana atas pemalsuan tanda tangan Penggugat dan mantan istri Penggugat, dan pemalsuan dokumen;

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 127 yang semula atas nama Engkos Koswara (Penggugat) menjadi atas nama Otong Jaelani yang dikeluarkan oleh Tergugat, dan akta jual beli yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 127 yang semula atas nama Engkos Koswara (Penggugat) menjadi atas nama Otong Jaelani tidak sah dan tidak berdasarkan hukum yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Risha Dwi Novianti, S.H., tidak sah secara hukum, batal demi hukum. Oleh karena itu telah merugikan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 127 tahun 2003;
10. Bahwa perkara *a quo* ini telah melanggar ketentuan Pasal 24, dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Pasal 95, Pasal 101, dan Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun pelanggaran-pelanggaran ketentuan tersebut dikarenakan dalam perkara *a quo* ini tidak diketahui, tidak dihadiri pada Kantor Notaris dan/atau Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, dan tidak ditandatangani surat dalam bentuk akta-akta maupun surat-surat lainnya oleh Penggugat selaku pemilik asal dan/atau mantan istri Penggugat;

Halaman 8 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian-uraian di atas serta berdasarkan fakta-fakta yang sebenarnya, maka sudilah kiranya Bapak atau Ibu Majelis Hakim yang memeriksa pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor 4/Gereba/2002, tanggal 26 November 2002, Luas Tanah 2.431 M<sup>2</sup>, yang semula atas nama Engkos Koswara menjadi atas nama Otong Jaelani, tanggal 22 Maret 2005;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor 4/Gereba/2002, tanggal 26 November 2002, Luas Tanah 2.431 M<sup>2</sup>, yang semula atas nama Engkos Koswara menjadi atas nama Otong Jaelani, tanggal 22 Maret 2005;
4. Menghukum biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 3 Agustus 2021, yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakuinya dengan jelas dan tegas;
2. Bahwa benar Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 127/Desa Gereba Kecamatan Cipaku Kabupaten Ciamis, luas 2431 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ekos Koswara, tanggal 14 Januari 2003 alas hak konversi/pengakuan Hak C.1849 P.108 D I Surat Ukur tanggal 26-11-2002 Nomor 4/Gereba/2002 luas 2431 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus tiga puluh satu meter persegi);
3. Bahwa benar Tergugat telah mencatat permohonan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 127/Desa Gereba berdasarkan Akta Jual Beli No. 111/2005 tanggal 14-13-2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Risha Dwi Novianti, S.H. Notaris/PPAT

Halaman 9 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/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

untuk wilayah Kabupaten Ciamis tanggal 22 Maret 2005 Di.307 No 260/III/2005, Di.208 No 261/III/2005 tercatat atas nama Otong Jaelani;

4. Bahwa di dalam dalil Gugatan Pengugat Romawi III Tenggang Waktu dan Upaya Administrasi menyatakan bahwa obyek sengketa yang diajukan ini diketahui Penggugat pada tanggal 23 April 2021, Oleh karena itu Pengugat mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 23 Juni 2021 adalah daluarsa karena pencatatan peralihan hak pada tanggal 22 Maret 2005 sampai dengan didaftarkanya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ada tanggal 24 Juni 2021 menurut Tergugat telah lewat waktu dari 90 hari sebagaimana ketentuan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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

5. Bahwa benar Penggugat mendalilkan dalam Posita Poin 6a. Pemblokiran terhadap hak atas tanah yang dilakukan Sdr. Engkos Koswara pada tanggal 26 April 2021 atas objek perkara hak atas tanah, yang tercatat pada DI. 303: 1693/2021, DI.307: 35268/2021, tanggal 06-05-2021 hanya berlaku 1 bulan (30 hari) dan akan hapus dengan sendirinya;
6. Bahwa Penggugat telah mengajukan pemblokiran dalam poin 6.b tentang pedoman Penyelesaian Sengketa Administratif Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif. Sedangkan upaya administrasi tersebut harus memenuhi Pasal 48 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang menyatakan:
  - (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 sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia;

Halaman 10 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG



(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;

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara hukum dan sepatutnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet onventelijk*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar segala sesuatu yang telah diuraikan tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat dalam poin 10 yang menghubungkan dengan Pasal 24 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Tergugat dalam pencatatan peralihan hak/balik nama telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
3. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat dalam poin 10 yang menghubungkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 95, Pasal 102, dan Pasal 103 keliru dan tidak berdasar karena Tergugat telah melakukan pencatatan pada Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 127/Desa Gereba telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 94 ayat:
  - (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini;
  - (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

Halaman 11 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peralihan hak karena jual beli yaitu Akta Jual Beli No.111/2005 tanggal 14 Maret tahun 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Risha Dwi Novianti, S.H. PPAT/Notaris Wilayah Kabupaten Ciamis;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan sah pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 127/Desa Gereba berdasarkan Akta Jual Beli No.111 tahun 2005 tanggal 14 Maret 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Risha Dwi Novianti, S.H. PPAT/Notaris Wilayah Kabupaten Ciamis;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
5. Mohon diputus yang seadil-adilnya;

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis yang diajukan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 10 Agustus 2021, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tertulis melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 18 Agustus 2021, yang mana Replik dan Duplik tersebut selengkapnyanya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa Pengadilan telah memanggil pihak ketiga atas nama Otong Jaelani, tetapi pihak ketiga tersebut tidak hadir menghadap di Pengadilan, sebagaimana selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat/tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, sebagai berikut:

Halaman 12 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-1 : Fotokopi sesuai dengan asli, Kartu Tanda Penduduk atas nama Engkos Koswara (Penggugat);
- Bukti P-2 : Fotokopi sesuai fotokopi, Sertipikat Hak Milik Nomor: 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor: 4/Gereba/2002, tanggal 26 November 2002, luas 2.431 M2, atas nama Engkos Koswara;
- Bukti P-3 A : Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, Tahun 2020/065 Pedesaan, NOP: 32.09.180.013.009-0317 0, atas nama H. Anda; dan Kwitansi, No. 38, tanggal 21 Maret 2020, untuk pembayaran SPPT tahun 2020, atas nama H. Anda;
- Bukti P-3 B : Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, Tahun 2021/060 Pedesaan, NOP: 32.09.180.013.009-0317 0, atas nama H. Anda; dan Kwitansi, No. 39, tanggal 17 Maret 2021, untuk pembayaran SPPT tahun 2021, atas nama H. Anda;
- Bukti P-4 A : Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Keterangan dari Kepala Desa Gereba, Nomor: 593.5/418/DS/2021, tanggal 23 April 2021;
- Bukti P-4 B : Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Keterangan dari Kepala Desa Gereba, Nomor: 593.5/419/DS/2021, tanggal 23 April 2021;
- Bukti P-4 C : Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Keterangan dari Kepala Desa Gereba, Nomor: 593.5/420/DS/2021, tanggal 23 April 2021;
- Bukti P-5 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi yang dicap basah, Penetapan Nomor: 117/Pdt.P/2021/PN.Jkt.Tim, tanggal 24 Maret 2021;
- Bukti P-6 A : Fotokopi sesuai dengan fotokopi dengan tanda terima sesuai asli, Surat dari Engkos Koswara, tanggal 26 April 2021, Perihal: Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 127 Tahun 2003

Halaman 13 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Otong Zaelani yang diterbitkan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis, ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis;

Bukti P-6 B : Fotokopi sesuai dengan asli, Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan: 51370/2021, tanggal 3 Mei 2021, atas nama Pemohon: Engkos Koswara;

Bukti P-7 A : Fotokopi sesuai dengan fotokopi dengan tanda terima sesuai asli, Surat dari Engkos Koswara, tanggal 8 Juni 2021, Perihal: Permohonan Keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 127 Tahun 2003 atas nama Otong Zaelani yang diterbitkan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis, ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis;

Bukti P-7 B : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Surat dari Engkos Koswara, tanggal 8 Juni 2021, Perihal: Permohonan Perpanjangan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 127 Tahun 2003 atas nama Otong Zaelani yang diterbitkan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis, ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis;

Bukti P-8 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Sertipikat Hak Milik Nomor: 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor: 4/Gereba/2002, tanggal 26 November 2002, luas 2.431 M2, atas nama Engkos Koswara yang beralih ke atas nama Otong Jaelani, tanggal 22 Maret 2005;

Bukti P-9 : Fotokopi dari fotokopi, Akta Jual Beli No.: 111/2005, tanggal 14 Maret 2005;

Bukti P-10 A : Fotokopi sesuai dengan asli salinan, Putusan Nomor: 1527/Pdt.G/2006/PA.Cms, tanggal 25 September 2006;

Halaman 14 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/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

- Bukti P-10 B : Fotokopi sesuai salinan asli, Akta Cerai Nomor: 2131/AC/ 2006/PA.Cms, tanggal 30 Oktober 2006;
- Bukti P-11 : Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Pernyataan dari Tini, September 2021;
- Bukti P-12 : Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Pernyataan dari Nok Nina Herlina, tanggal 15 September 2021;
- Bukti P-13 : Fotokopi sesuai dengan asli, Letter C atas nama Wajib Ipeda Engkos Bin Anda, Nomor 2310, Tempat Tinggal Nanggerang, Persil 108, kelas Desa I, luas 245 da;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat mengajukan bukti-bukti surat/tertulis yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4, sebagai berikut:

- Bukti T-1 : Fotokopi sesuai dengan asli, Buku Tanah Hak Milik Nomor: 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor: 4/Gereba/2002, tanggal 26 Nopember 2002, luas 2.431 M<sup>2</sup>, atas nama Otong Jaelani;
- Bukti T-2 : Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan: 51370/2021, tanggal 3 Mei 2021, atas permohonan Engkos Koswara, beserta Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 51370/2021, tanggal 3 Mei 2021;
- Bukti T-3 : Fotokopi sesuai dengan asli: Kwitansi, tanggal 21 Maret 2005; Surat Perintah Setor (SPS), tanggal 21-3-05, atas nama Otong Jaelani; Lampiran 13, Surat Permohonan Pendaftaran Pemindahan Hak, atas nama Otong Jaelani; Surat Pernyataan (Pasal 99 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997), tanggal 14/3/05, atas nama Otong Jaelani; Pernyataan (Pasal 100 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997), tanggal 14/03/05, ditandatangani Otong Jaelani;

Halaman 15 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



Bukti T-4 : Fotokopi sesuai dengan asli, Akta Jual Beli Nomor: 111/2005, tanggal 14 Maret 2005, dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (SSB), tanggal 15 Maret 2005, atas nama Otong Jaelani; serta fotokopi sesuai dengan fotokopi yang dilegalisir: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Otong Jaelani, Engkos Koswara, dan Nok Nina Herlina; Kartu Keluarga (KK) atas nama Otong Jaelani; dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005, atas nama Engkos Bin Anda;

Bahwa selain mengajukan bukti surat/tertulis, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu: Tini dan Ucu Munawar, yang telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 21 September 2021, keterangan saksi-saksi tersebut selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini, adapun pokok-pokok keterangan saksi-saksi dari Penggugat, sebagai berikut:

1. Tini:

- bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam sengketa ini, yaitu tentang sertifikat yang dibalik nama oleh suami saksi yang bernama Otong Jaelani;
- bahwa Otong Jaelani tidak ada, meninggalkan saksi sejak tahun 2020;
- bahwa saksi terakhir bertemu dengan Otong Jaelani pada awal tahun 2020 di Jakarta;
- bahwa Otong Jaelani pernah menjadi PNS sebagai guru SD, lalu pensiun muda, dan sekitar tahun 2005 atau 2006 pindah ke Jakarta, untuk usaha jualan besi;
- bahwa saksi pernah mengajukan permohonan sebagaimana Bukti P-5;
- bahwa saksi tidak akan menjadi pihak dan benar telah membuat surat pernyataan sebagaimana Bukti P-11;
- bahwa saksi tidak mengetahui jual beli tanah antara Otong Jaelani dan Engkos Koswara;

Halaman 16 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi mengetahui Otong Jaelani meminjam sertifikat kepada Bapak saksi, 2 kali, yang satu dikembalikan lagi, dan yang satu kali tidak dikembalikan;
- bahwa saksi tidak mengetahui Otong Jaelani akan menjual tanah;
- bahwa saksi tidak tahu Otong Jaelani mengurus balik nama sertifikat;
- bahwa saksi berkeinginan agar sertifikat yang dibalik nama ke Otong Jaelani dikembalikan ke Penggugat;

## 2. Ucu Munawar:

- bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam hal ini, yaitu beralihnya sertifikat tanah yang semula atas nama Engkos Koswara (Penggugat) dibalik nama dengan nama atau ke Otong Jaelani;
- bahwa sebelumnya tanah itu atas nama H. Anda bin Adija dengan No. girik 1849. Tahun 2002 sekitar bulan April diukur, pindah ke atas nama Engkos bin H. Anda atau Engkos Koswara dengan No. girik 2310 ;
- bahwa H. Anda ialah ayah dari Engkos Koswara;
- bahwa batas-batas tanahnya, Utara dengan saluran air, Selatan dengan jalan desa, Barat dengan bapak Rosyid, dan di Timur saksi lupa;
- bahwa tidak ada orang yang datang ke desa untuk melakukan perubahan atau peralihan hak atau ganti nama;
- bahwa setahu saksi pada tahun 2012 SPPT sudah atas nama Engkos Koswara;
- bahwa pernah Pemerintah Desa Sukamulya meminta tolong untuk merubah SPPT ke atas nama Otong, tapi saksi sarankan untuk menemui pihak keluarganya dulu;

Bahwa selain mengajukan bukti surat/tertulis, Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu: Risha Dwi Novianti, S.H. (Notaris/PPAT) dan Rahmat Fuad, yang telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 28 September 2021, keterangan saksi-saksi

Halaman 17 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini, adapun pokok-pokok keterangan saksi-saksi dari Tergugat, sebagai berikut:

1. Risha Dwi Novianti, S.H.:

- bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam sengketa ini, yaitu Penggugat tidak merasa menandatangani AJB;
- bahwa AJB dibuat tahun 2005;
- bahwa AJB atas nama Otong Jaelani dan Engkos Koswara;
- bahwa AJB ditandatangani oleh orang yang menghadap saksi dan mengaku bernama Otong Jaelani, Engkos Koswara, dan Nok Herlina;
- bahwa penandatanganan AJB dilakukan di kantor saksi dan langsung dihadapan saksi;
- bahwa persyaratan pada waktu itu berupa fotokopi KTP dan SHM;
- bahwa SHM telah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan dan tidak ada masalah berdasarkan pengakuan pihak-pihak;
- bahwa objek AJB ialah sebidang tanah, harta gono-gini;
- bahwa saksi tidak menelusuri asal-usul tanah dan meneliti hanya sebatas SHM;
- bahwa saksi tidak tahu maksud dilakukannya AJB;
- bahwa saksi tidak mengurus pendaftaran balik nama dan yang mengurus ialah Otong Jaelani;
- bahwa saksi tidak meneliti secara mendalam kebenaran identitas pihak-pihak yang membuat AJB itu, dan meneliti hanya sebatas formilnya saja;
- bahwa Bukti P-9 sama dengan AJB pada Bukti T-4, hanya pada Bukti P-9 ada ketikan yang kurang jelas, pada Bukti T-4 jelas karena pakai karbon;
- bahwa transaksinya tidak dilakukan dihadapan saksi;
- bahwa saksi sudah tidak ingat fisik Engkos Koswara, karena sudah lama;
- bahwa pada saat penandatanganan AJB tidak ada dokumentasi;

Halaman 18 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/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)





2. Rahmat Fuad:

- bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam hal ini, yaitu tidak menerima balik nama pada SHM-nya;
- bahwa balik nama itu dilakukan pada tahun 2005;
- bahwa saksi sebagai PNS di Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis;
- bahwa tugas saksi pada waktu itu sebagai pencatat balik nama di Buku Tanah;
- bahwa saksi benar pernah meneliti Bukti T-4;

Bahwa dalam pemeriksaan sengketa ini, Para Pihak tidak mengajukan pemeriksaan setempat;

Bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan melalui persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 05 Oktober 2021, selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini

Bahwa akhirnya Para Pihak dalam sengketa ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi pada Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dalam sengketa ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Jawaban yang di dalamnya memuat Eksepsi, selengkapnya telah diuraikan dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis, terhadap Jawaban maupun Eksepsi yang diajukan Tergugat yang menyatakan pada pokoknya tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula, dan Tergugat mengajukan Duplik tertulis yang menyatakan pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil Jawabannya semula;

*Halaman 19 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana tersurat dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan ini, selengkapya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa objek dalam sengketa ini ialah: "*Pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003, Surat Ukur Nomor: 4/Gereba/2002, tanggal 26 November 2002, luas 2.431 M<sup>2</sup>, yang semula atas nama Engkos Koswara menjadi atas nama Otong Jaelani, tanggal 22 Maret 2005*" (vide Bukti P-8 berupa fotokopi sesuai dengan fotokopi yang bersesuaian dengan Bukti T-1, selanjutnya disebut objek sengketa)";

Menimbang, bahwa berdasarkan Penetapan Nomor: 117/Pdt.P/2021/PN. Jkt.Tim, tanggal 24 Maret 2021 (vide Bukti P-5), Otong Jaelani telah ditetapkan orang hilang dan kepentingan hukumnya diwakili oleh istrinya yang bernama Tini, yang mana Tini telah menjadi saksi dalam sengketa ini yang menyatakan pada pokoknya tidak akan ikut sebagai pihak dan telah membuat pernyataan sebagaimana Bukti P-11;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawab-jinawab serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat di persidangan, diketahui pokok permasalahan hukum dari Gugatan Penggugat ialah pembatalan objek sengketa *a quo*, karena peralihan haknya didasarkan kepada Akta Jual Beli (AJB) yang mana Penggugat dan Nok Nina Herlina (mantan istri Penggugat) merasa tidak pernah menandatangani AJB tersebut, sehingga penerbitan objek sengketa *a quo* melanggar peraturan peundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut di atas, Pengadilan memandang perlu untuk terlebih dahulu mempertimbangkan aspek formalitas dari segi kepentingan Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo*, sebelum mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan Tergugat maupun pokok sengketanya;

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi:

Halaman 20 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



*“Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;*

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut di atas, selaras dengan doktrin yang diungkapkan J.B.J.M. ten Berge dan A.Q.C. Tak {sebagaimana dikutip Irfan Fachrudin, “Kepentingan Menggugat pada Badan Peradilan Administrasi”, bagian dalam Buku: Subur MS., Maftuh Effendi, Kusman, dan Teguh Satya Bhakti (Editor), *Bunga Rampai Peradilan Administrasi Kontemporer*, Yogyakarta: Genta Press, 2014;165} bahwa: “Secara negasi dikatakan, tanpa adanya ‘kepentingan’ tidak akan ada gugatan. Sesuai adagium yang sangat populer: ‘no interest, no action’ atau ‘point d’interet, point d’action’ atau *geen processueel belang – geen rechtsingang*”; yang mana menurut Indroharto (dalam Buku: *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003;37), pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan pengajuan gugatan ke PTUN mengandung dua arti: “1. menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; 2. kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa dengan demikian, kepentingan sebagai nilai yang harus dilindungi secara hukum adalah suatu nilai yang mendapat pengaruh atau dinilai secara layak dapat diperkirakan menguntungkan atau merugikan yang timbul akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara atau ditolaknya suatu keputusan tata usaha negara. Kepentingan proses adalah tujuan yang hendak dicapai dengan gugatan, dengan kata lain, maksud diselenggarakannya proses oleh pengambil inisiatif perkara;

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut di atas, maka pengujian kepentingan Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo*, mesti didasarkan penilaian secara layak atas kepastian nilai kerugian Penggugat yang harus dilindungi secara hukum, sebagai akibat terbitnya objek sengketa *a quo*, dan tujuan yang hendak dicapai Penggugat dengan proses Gugatan *a quo*;



Menimbang, bahwa melalui pemeriksaan di persidangan diperoleh fakta-fakta/fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. bahwa Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya merasa dirugikan oleh objek sengketa *a quo*, karena Penggugat hendak menjual tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003 (*vide* Bukti P-2) menjadi tersendat;
2. bahwa berdasarkan objek sengketa dan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 127/Desa Gereba, tanggal 14 Januari 2003 (*vide* Bukti T-1), diperoleh fakta hukum pemegang haknya telah beralih, dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Otong Jaelani, pada tanggal 22 Maret 2005;
3. bahwa dasar peralihak hak sebagaimana disebutkan pada point 2 di atas, ialah Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 111/2005, tanggal 14 Maret 2005, antara Penggugat selaku Penjual dengan Otong Jaelani selaku Pembeli, dihadapan Risha Dwi Novianti, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Ciamis (*vide* Bukti P-9, bersesuaian dengan AJB pada Bukti T-4);
4. bahwa Penggugat mendalilkan tidak pernah menandatangani AJB (sebagaimana Bukti P-9 yang bersesuaian dengan AJB pada Bukti T-4);
5. bahwa mantan istri Penggugat yang bernama Nok Nina Herlina (*vide* Bukti P-10A dan Bukti P-10B), membuat surat pernyataan (*vide* Bukti P-12), yang menyatakan pada pokoknya tidak pernah menandatangani AJB;
6. bahwa saksi Penggugat yang bernama Tini memberikan keterangan yang pada pokoknya:
  - a. bahwa saksi tidak mengetahui jual beli tanah antaran Penggugat dengan Otong Jaelani;
  - b. bahwa saksi tidak mengetahui Otong Jaelani mengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana objek sengketa;
7. bahwa saksi Tergugat yang bernama Risha Dwi Novianti, S.H. (Notaris/PPAT) memberikan keterangan yang pada pokoknya:

Halaman 22 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG



- a. bahwa AJB sebagaimana Bukti P-9 dan Bukti T-4 ialah sama;
- b. bahwa yang menghadap untuk membuat AJB ialah orang yang mengaku bernama Otong Jaelani, Engkos Koswara, dan Nok Herlina;
- c. bahwa penandatanganan AJB dilakukan oleh orang yang mengaku bernama Otong Jaelani, Engkos Koswara, dan Nok Herlina, langsung dihadapan saksi;
- d. bahwa penandatanganan AJB dilakukan di kantor saksi;
- e. bahwa tidak ada dokumentasi pada saat penandatanganan AJB;
8. bahwa saksi Tergugat yang bernama Rahmat Fuad, sebagai petugas pencatat balik nama pada Buku Tanah, memberikan keterangan yang pada pokoknya pernah meneliti Bukti T-4;
9. bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana Bukti P-3A dan Bukti P-3B, Surat Keterangan dari Kepala Desa Gereba sebagaimana Bukti P-4A sampai Bukti P-4C, Letter C sebagaimana Bukti P-13, dan keterangan saksi Penggugat yang bernama Ucu Munawar yang menerangkan mengenai Letter C dan SPPT masih atas nama Penggugat, semua itu bukan bukti kepemilikan atas tanah, sehingga tidak dapat mengesampingkan fakta hukum dalam objek sengketa (*vide* Bukti P-8 yang bersesuaian dengan Bukti T-1) bahwa bidang tanah milik Penggugat telah beralih ke Otong Jaelani dengan dasar AJB sebagaimana dimaksud Bukti P-9 dan Bukti T-4;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta/fakta-fakta hukum tersebut di atas, dihubungkan dengan inti permasalahan hukum yang menjadi dasar Gugatan Penggugat, maka kepentingan Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo*, baik dari segi kepentingan yang harus dilindungi hukum maupun kepentingan berproses, sangatlah ditentukan oleh keabsahan AJB (*vide* Bukti P-9 yang bersesuaian dengan Bukti T-4);

Menimbang, bahwa Penggugat merasa tidak pernah menandatangani AJB, begitu juga Nok Nina Herlina (mantan istri Penggugat) memberikan surat pernyataan yang isinya merasa tidak pernah menandatangani AJB (*vide* Bukti P-12), namun saksi Tergugat yang bernama Risha Dwi Novianti,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H. (Notaris/PPAT) menerangkan yang pada pokoknya bahwa penandatanganan AJB dilakukan oleh orang yang mengaku bernama Otong Jaelani, Engkos Koswara, dan Nok Herlina, di kantor saksi dan langsung dihadapan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena, AJB (*vide* Bukti P-9 yang bersesuaian dengan Bukti T-4) merupakan akta autentik, maka tidak dapat begitu saja dikesampingkan oleh dalil Penggugat dan pernyataan Nok Nina Herlina pada Bukti P-12 yang merasa tidak pernah menandatangani AJB tersebut, sepanjang belum dibuktikan adanya pemalsuan tanda tangan melalui proses pidana, dan/atau pembatalan perjanjian jual beli dalam AJB melalui pemeriksaan secara perdata, atau setidaknya Notaris/PPAT yang membuatnya itu menyatakan bahwa AJB dimaksud sudah tidak sesuai lagi dengan fakta hukumnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, secara hukum, tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa *a quo*, dan atas dasar hal itu, Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena, Gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima, maka terhadap Eksepsi yang diajukan Tergugat maupun terhadap pokok sengketanya, tidak perlu lagi dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena, Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam Amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak yang bersengketa, sampai menjatuhkan Putusan ini, Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 100 *jo.* Pasal 107 Undang-

Halaman 24 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan setelah mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan Para Pihak, hanya bukti-bukti yang relevan dengan kepentingan hukum Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo* yang dijadikan dasar dalam memutus sengketa ini, sedangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya dipertimbangkan tidak dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, tetapi tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jis.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

## M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Jumat, tanggal 15 Oktober 2021, oleh DIKDIK SOMANTRI, S.H., S.I.P., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis; JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H., M.H. dan AYI SOLEHUDIN, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Selasa, tanggal 19 Oktober 2021, oleh Majelis Hakim

Halaman 25 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG

### Disclaimer

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



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

tersebut dengan dibantu oleh SRI WULAN LUCIYANTI, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

**JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H., M.H. DIKDIK SOMANTRI, S.H., S.I.P., M.H.**

Ttd.

**AYI SOLEHUDIN, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

**SRI WULAN LUCIYANTI, S.H.**

Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-
2. ATK dan Penjilidan	: Rp.	350.000,-
3. Panggilan-panggilan	: Rp.	200.000,-
4. PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,-
5. Redaksi	: Rp.	10.000,-
6. Leges	: Rp.	10.000,-
7. Meterai	: Rp.	10.000,-
Jumlah	: Rp.	650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 26 dari 26 halaman. Putusan Nomor 72/G/2021/PTUN.BDG